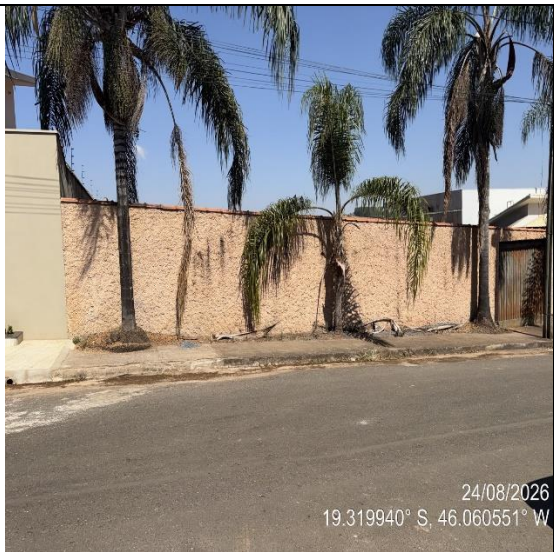




CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 22.899.824/0001-88
AVENIDA MARECHAL DEODORO, Nº 29
SOBRADINHO – PATOS DE MINAS/MG, CEP:38.701-128 MG
Contato: (34) 9 9769-0357

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. RESUMO

Endereço do imóvel		
RUA HUM, LOTE 21 DA QUADRA 08 , BAIRRO MANSÕES DO LAGO.		
Cidade	UF	
SÃO GOTARDO.	MG	
Objetivo da Avaliação		
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.		
Finalidade da Avaliação		
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.		
Solicitante e/ou Interessado		
COOPERATIVA DE CREDITO CREDISG LTDA – SICOOB CREDISG.		
Proprietário		
COOPERATIVA DE CREDITO CREDISG LTDA – SICOOB CREDISG.		

Tipo de Imóvel	Área do terreno (m²)	Área do terreno escriturada (m²)
TERRENO	312,00	312,00

Frente (m)	Topografia)	
13,00	Plano	

Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO II / PRECISÃO III
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais.)	Classificação quanto a liquidez do Imóvel MÉDIA LIQUIDEZ

Nome do Responsável Técnico CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO	CPF do RT 095.024.366-36	Formação do RT ENGENHEIRO CIVIL	CREA do RT 185.769/D
---	------------------------------------	---	--------------------------------

Nome do Representante Legal CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO	CPF do RL 095.024.366-36
---	------------------------------------

Nome da Empresa CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO ENGENHARIA LTDA	CNPJ 22.899.824/0001-88
---	-----------------------------------

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Cooperativa de Crédito Credisg Ltda – Sicoob Credisg.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Terreno

ENDEREÇO: Rua Hum, lote 21 da quadra 08, Bairro Mansões do Lago, São Gotardo/MG.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitude: **19°19'11.9"S** e Longitude: **46°03'38.2"**

4. FINALIDADE

Consolidação da Propriedade Fiduciária.

5. OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado (compra e venda) do imóvel, definido pela NBR 14653-1 como a “análise técnica, realizada por profissional habilitado, para identificar o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, bem como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, situação e data”.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas na ABNT como NBR 14653/2019 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653/2011 - Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: **matrícula do imóvel atualizada de**

número 19309 pertencente ao Cartório de Registro de Imóveis de São Gotardo/MG;

- Em imagem do Google;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada **em 24/08/2026**.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).
- Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição;
- As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.
- Toda a documentação utilizada se encontrava de forma completa e regularizada, estando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer outros ônus e apresentando condições de ser comercializado de imediato.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: **Terreno**
- Matrícula nº: **19309**
- Endereço: **Rua Hum, lote 21 da quadra 08**
- Cidade: **São Gotardo/MG**
- Área do terreno (m²): **312,00**
- Frente (m): **13,00**
- Topografia: **Plano**
- Latitude: **19°19'11.9"S**
- Longitude: **46°03'38.2"**

7.1 Caracterização da Região

O município de São Gotardo, pertencente ao Estado de Minas Gerais possui população de aproximadamente 41.000 habitantes (Censo de 2022) e

área de 853,745 km². Sua principal atividade econômica está voltada para o agronegócio, com destaque para a agricultura de frutas e hortaliças.

O imóvel avaliando – terreno, está situado na Rua Hum, lote 21 da quadra 08, bairro Mansões do Lago, na cidade de São Gotardo. A região do imóvel avaliando é formada, na sua maioria, por terrenos de superfície seca e topografia plana, que possuem vocação residencial e composta por famílias de classe média e alta.

No entorno do terreno encontram-se imóveis com vocação semelhante ao avaliado.

O acesso é facilitado, e encontra-se situado à uma distância de 1500 metros do centro comercial e de prestação de serviços da cidade como escolas, hospitais, creches, igrejas, praças, postos de polícia, equipamentos de lazer, etc.

Apresenta em sua infraestrutura sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, telefonia, esgotamento sanitário e águas pluviais.

7.2 Caracterização do Imóvel

O terreno com área total de 312,00 m² possui formato regular, com as seguintes medidas perimetrais e confrontações: 13,00m de frente e fundos por 24,00m nas laterais, confrontando pela frente com a referida rua, por um lado com o lote 20, pelo outro lado com o lote 22 e pelos fundos com o lote 08, todos da mesma quadra. Estas especificações estão na certidão de inteiro teor atualizada de número 19309 fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Gotardo/MG. O imóvel possui topografia íngreme plana, superfície seca, vocação residencial e encontra-se bem localizado dentro da região avaliada.

O objeto da avaliação é um terreno com formato regular, vocação residencial, com área total de 312,00 m².

Área do terreno

312,00 m²

Formato do terreno	Regular
Morfologia do terreno	Plano
Frente (Testada) do terreno	13,00 m
Área total do terreno escriturada	312,00 m ²

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de São Gotardo possui uma população de aproximadamente 41.000 habitantes. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, de acordo com a pesquisa de mercado, o mercado imobiliário urbano de São Gotardo apresenta-se estagnado tendendo ao recessivo, tendo em vista a redução na procura e, em consequência, a diminuição do volume de negócios e da liquidez dos imóveis em geral.

No cenário atual a absorção pelo mercado tende a ser demorada.

Especificadamente, quanto ao imóvel avaliando, a oferta por imóveis com características similares na cidade é média. Assim, conclui-se que o imóvel possui média liquidez.

9. PESQUISA DE MERCADO

9.1 – IMÓVEL URBANO – TERRENO:

Para avaliação do imóvel em questão, utilizou-se de pesquisa de mercado, onde procurou-se obter ofertas e/ou negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local.

A coleta de dados de mercado abrangeu um conjunto amostral de terrenos urbanos, situados no município de São Gotardo-MG, com dimensões variando aproximadamente entre 120,00 m² até 3000,00 m², totalizando no

geral 77 elementos informativos, dos quais 69 foram efetivamente utilizados, obtendo-se desta maneira elementos suficientes, devidamente homogeneizados, como determina a **Norma NBR 14653-1:2019 - Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais**, subitens 6.4 – Coleta de Dados, 6.7 – Tratamento dos Dados, e **Norma NBR 14653-2:2011 - Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**, item 8 – Procedimentos Metodológicos.

10. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR14.653, partes 1 e 2 e cálculo do custo de reedição conforme método da quantificação do custo.

10.1 Terreno

O terreno foi calculado pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” versão 1.60 com cálculos em anexo.

Período de Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados : de 01/07/2024 a 24/08/2026.

Os dados coletados foram através de imobiliárias e corretores especializados. Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 77 dados, dos quais 69 foram efetivamente utilizados no modelo desenvolvido.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde foram

desenvolvidas as seguintes variáveis que mostraram-se consistentes e significativas para explicar a tendência de formação dos valores:

- **(X1)Frente:** variável independente quantitativa, que mede a frente (testada) do lote para a principal via de acesso expressa em metros. **Amplitude da amostra : 8,00 m a 32,00 m .** Restrição: relação positiva com a variável dependente.
- **(X2)Origem da Informação (Amplitude da amostra: 1-2):** variável independente dicotômica, que define o tipo de negociação realizado com o imóvel, da seguinte forma: 1 = Transação Efetuada e 2 = Oferta de Mercado. Restrição: relação positiva com a variável dependente;
- **(X3)Setor Urbano (Amplitude da amostra: 1-6):** variável independente qualitativa de código alocado, que define a valorização do bairro, atribuindo notas de “1” a “6” no contexto urbano do município, indo do local de pouca valorização com nota “1”, regular valorização com nota “2”, média valorização com nota “3”, boa valorização com nota “4”, ótima valoriozação com nota “5’ até excelente valorização com nota “6”, conforme descrito abaixo:
 - 1- POUCA: DISTRITO INDUSTRIAL, ALTO BELA VISTA, JARDIM EUROPA, PLANALTO;
 - 2- REGULAR: BOA VISTA, LIBERDADE, SANTA TEREZINHA;
 - 3- MÉDIA: JARDIM DAS FLORES, JARDIM NOVO MUNDO, LOTEAMENTO VILA VERDE, PORTAL DAS PALMEIRAS, RESIDENCIAL GARCIA, SÃO GERALDO;
 - 4- BOA: ALVORADA, JARDIM SOL NASCENTE, MANSÕES DO LAGO, NOSSA SENHORA APARECIDA;
 - 5- ÓTIMA: CAMPESTRE;
 - 6- EXCELENTE: CENTRO, NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, SÃO VICENTE.

Restrição: relação positiva com a variável dependente;

- **(X4)Área Total (Amplitude de amostra: 120,00 m² a 3000,00 m²):** variável independente quantitativa, que informa a área total do imóvel expressa em metros quadrados. Restrição: relação negativa com a variável dependente;
- **(X5)Data do Evento (Amplitude da amostra: 1-5):** variável independente qualitativa de código alocado, que define o período e/ou intervalo de tempo em que o imóvel foi comercializado ou ofertado no mercado, sendo:
 - 1: Segundo semestre de 2024;
 - 2: Primeiro semestre de 2025;
 - 3: Segundo semestre de 2025;
 - 4: Primeiro semestre de 2026;
 - 5: Segundo semestre de 2026.

Restrição: relação positiva com a variável dependente;

- **(X6)Vocação (Amplitude: 1-3):** variável independente qualitativa de código alocado que define a atratividade do imóvel, sendo:
 - 1 = Residencial;
 - 2 = Misto;
 - 3 = Comercial.

Restrição: relação positiva com a variável dependente;

- **(Y)Valor Unitário (Amplitude da amostra: 116,66 a R\$ 1900,58):** variável dependente, que representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o preço total de oferta ou venda e sua respectiva área coberta.

As variáveis abaixo, foram inicialmente consideradas no planejamento da pesquisa, porém no decorrer dos testes, não apresentaram relevância para explicar a tendência de formação dos valores e não se mostraram significativas:

- **Valor Total:** variável independente quantitativa, que representa o valor total do imóvel colhido para fazer parte da amostra expresso em Reais (R\$). **Amplitude da amostra: R\$ 45.000,00 a**

R\$ 1.800.000,00.

- **Topografia (Amplitude: 1-2):** variável independente qualitativa de código alocado, que define a inclinação do terreno com relação à sua superfície.

10.1.1 - Valor do Terreno:

Os dados foram tratados através da estatística inferencial, pois se trata de um procedimento científico capaz de traduzir fielmente as nuances ou tendências mercadológicas.

O modelo inferencial apresentou a seguinte relação matemática:

Função Estimativa:

Valor Unitário = $e^{(+4,929251154+0,1807831721 * \ln(\text{Frente})+0,1727157594 * \text{Origem Informação}+0,02857841573 * \text{Setor Urbano}^2-0,0005817399029 * \text{Área Total}+0,02910239622 * \text{Data do Evento}^2+0,08359999405 * \text{Vocacao}^2)}$

Fazendo-se a estimativa do valor do avaliando com a utilização do modelo inferencial estatístico adotado, acima identificado, obteve-se os seguintes resultados, adotando-se a Moda como medida central e o intervalo de confiança de 80%.

- Atributos de Entrada:

Frente (8 – 32)	13,00
Origem da Informação (1 – 2)	1
Setor Urbano (1 – 6)	4
Área Total (120 – 3000)	312,00
Data do Evento (1 – 5)	5
Vocação (1 – 3)	1

Valores Total:

Valor Mínimo: 214.571,06

Valor Médio: 233.994,54

Valor Máximo: 255.176,29

Valor de Mercado do Terreno: R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais).

O valor médio foi arredondado devido a norma permitir o arredondamento em mais ou menos 1%.

OBS: Os demais cálculos estão no anexo IV.

10.4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80% :

Unitário Calculado (R\$/m²)
753,20

Resultado da Avaliação :

Valor adotado: R\$ 235.000,00

O valor médio foi arredondado devido a norma permitir o arredondamento em mais ou menos 1%.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.01 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TABELAS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO CONFORME NBR 14653-2

**TABELA 1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM A UTILIZAÇÃO DE MODELO DE
REGRESSÃO LINEAR -NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis,	3

			amostral, para a referida variável	de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TABELA 2 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM A UTILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR – RESULTADO OBTIDO

GRAUS	III	II	I	SOMA
Pontos mínimos	16	10	6	
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	16
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II			

TABELA 3 – GRAU DE PRECISÃO COM A UTILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR – NBR 14653-2 – RESULTADO OBTIDO

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
GRAU DE PRECISÃO	III		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau II.**

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III.**

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, terreno com área total de 312,00 m², localizado à Rua Hum, lote 21 da quadra 08, Bairro Mansões do Lago, na cidade de São Gotardo/MG, com valor de **R\$ 753,20 / m²** o seguinte valor venal de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais).

SÃO GOTARDO/MG, 24 DE AGOSTO DE 2026

CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 185.769/D-MG
CPF: 095.024.366-36

CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO ENGENHARIA LTDA
CREA: 66370-MG
CNPJ:22.899.824/0001-88
REPRESENTANTE LEGAL: CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO
CPF: 095.024.366-36

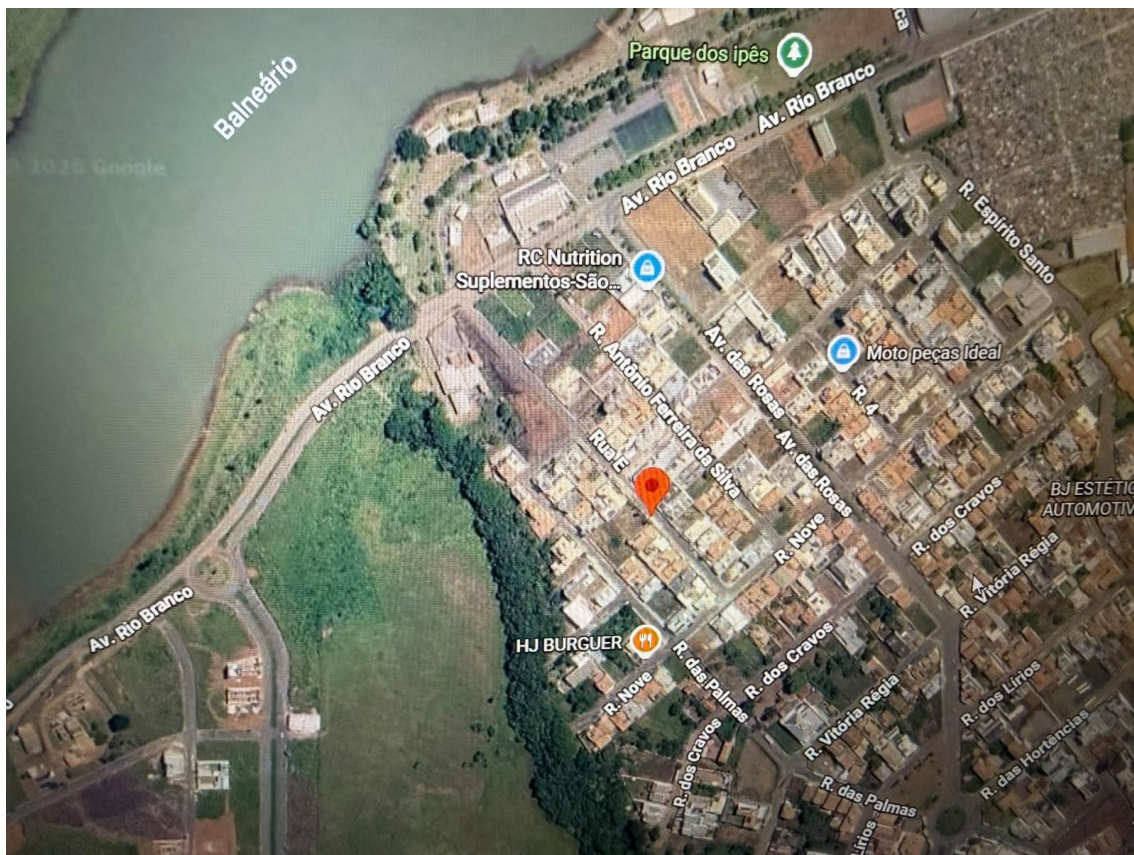
13. ANEXOS

- Anexo I: Croquis de localização do imóvel
- Anexo II: Documentação do imóvel
- Anexo III: Fotografias do imóvel avaliando
- Anexo IV: Relatório SisDEA



CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 22.899.824/0001-88
AVENIDA MARECHAL DEODORO, Nº 29
SOBRADINHO – PATOS DE MINAS/MG, CEP:38.71-128 MG
Contato: (34) 9 9769-0357

Anexo I:
Mapa de Localização;



COORDENADAS:
Latitude: 19°19'11,9" S
Longitude: 46°03'38,2" W.



CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 22.899.824/0001-88
AVENIDA MARECHAL DEODORO, Nº 29
SOBRADINHO – PATOS DE MINAS/MG, CEP:38.71-128 MG
Contato: (34) 9 9769-0357

Anexo II:
Documentação do Imóvel;

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Gotardo
Minas Gerais

CNM: 044974.2.0019309-29

Leonardo Versiani Nogueira Tarabal
Oficial

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG verifiquei constar:

19309 - 21/01/2010

Imóvel: o lote de terreno de nº 21 da quadra 08, situado a Rua Hum, Loteamento Mansões do Lago, com a área de 312,00m², medindo 13,00m de frente fundos por 24,00m nas laterais, confrontando pela frente com a referida rua, por um lado com o lote 20, pelo outro lado com o lote 22 e pelos fundos com o lote 8, todos da mesma quadra. **Proprietário(s):** João Marques da Silva, s/ mulher Maria Gloria Lopes Silva, brasileiros, ele comerciante, CIRGM-7.929.772-SSP/MG CPF:094.714.806-04 e ela do lar, CIRG:13.148.852-SSP/MG CPF:719.473.376-53, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade. **Registro(s) Anterior(es):** 15.659 Lv-2-R-1. O Oficial: Leonel de Paulo Lopes _____

R-1-19309 - 21/01/2010

Protocolo: 48.795 de hoje. **Transmitente(s):** João Marques da Silva, s/ mulher Maria Gloria Lopes Silva. **Adquirente(s):** Romes Vitale Abdalla, brasileiro, medico, CIRG:454.809-SSP/MG CPF:191.278.716-49, casado sob o regime de comunhão de bens, com Maria Sueli Moreira Abdalla, brasileira, professora, CIRGM-5.436.596-SSP/MG CPF:984.052.096-20, residentes e domiciliados nesta cidade. **Escritura Pública de Compra e Venda datada de 19/12/2007 pelo cartório 2º ofício de notas desta cidade Livro:127 Folhas:130 Valor R\$ 8.000,00 Dou Fé:** _____

AV-2-19309 - 06/04/2021

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO DO LOGRADOURO. Procedo a esta averbação, de ofício, para constar que a denominação do logradouro do imóvel objeto da presente matrícula foi alterada de Rua Hum para **RUA LEÔNIDAS BUENO DA SILVA**, conforme Decreto Lei 68/2012 de 16/03/2012. *Isento de Emolumentos nos termos da Lei 15.424/06. Selo Eletrônico* - O Oficial: Leonardo Versiani Nogueira Tarabal _____

AV-3-19309 - 06/04/2021 - Protocolo: 83733 - 29/03/2021

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. Procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no cadastro imobiliário do Município de São Gotardo/MG sob o nº **01.04.091.0150.001**, conforme requerimento e número de inscrição constantes da Escritura Pública de Compra e Venda de 26 de março de 2021, lavrada às Fls. 019/021 do Livro 15-N do Cartório de Registro Civil e Notas do distrito de Abaeté dos Mendes, município e comarca de Rio Paranaíba/MG. *Selo Eletrônico* - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: ENW49046, código de segurança : 0535146951450071. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.895,04. Valor do Recomeço: R\$ 113,69. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 927,79. Valor Final ao Usuário: R\$ 2.936,52. "Consulte a validade



deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial: Leonardo Versiani Nogueira Tarabal _____.

R-4-19309 - 06/04/2021 - Protocolo: 83733 - 29/03/2021

COMPRA E VENDA. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 26 de março de 2021, lavrada às Fls. 019/021 do Livro 15-N do Cartório de Registro Civil e Notas do distrito de Abaeté dos Mendes, município e comarca de Rio Paranaíba/MG, passada pela Tabeliã: Rosângela Aparecida Silva Gontijo, os **ALIENANTES:** ROMES VITALE ABDALLA, brasileiro, médico, portador da CI RG: MG-454.809, órgão expedidor PC/MG, inscrito no CPF: 191.278.716-49 e sua mulher MARIA SUELI MOREIRA ABDALLA, brasileira, professora, portadora da CI RG: M-5.436.596, órgão expedidor PC/MG, inscrita no CPF: 984.052.096-20, **casados** sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Coronel Fonte Boa, nº 159, Centro desta cidade de São Gotardo/MG, neste ato representados por seu procurador **Oscar Henrique Ribeiro de Oliveira**, brasileiro, solteiro, autônomo, portador do RG: MG-16.682.992-PC/MG e CPF: 097.152.376-22, residente e domiciliado na Rua Doutor Moacir Franco, nº 148, Apto. 201, Centro, São Gotardo/MG, conforme procuração lavrada em 23/03/2021 pelo Cartório do 2º Ofício de Notas de São Gotardo/MG, Lv. 71-P, às fls.250/251, **venderam** o imóvel constante da presente matrícula para o **ADQUIRENTE:** LUCAS MOREIRA ABDALLA, brasileiro, administrador, portador da CI RG: MG-10.212.674, órgão expedidor SSP/MG, inscrito no CPF: 011.915.056-50, **casado** sob o regime de separação convencional de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com KÊNIA STEFANE DE CAMARGOS ABDALLA, brasileira, do lar, portadora da CI RG: MG-19.189.158, órgão expedidor PC/MG, inscrita no CPF: 120.852.086-57, residente e domiciliado na Rua Coronel Fonte Boa, nº 159, Centro desta cidade de São Gotardo/MG. **INTERVENIENTES ANUENTES:** LEANDRO MOREIRA ABDALLA, brasileiro, farmacêutico, portador do RG: MG-11.222.022-SSP/MG e CPF: 014.652.316-41 e sua esposa JOYCE CRISTINA MARQUES, brasileira, do lar, portadora do RG: MG-14.927.019-SSP/MG e CPF: 073.327.706-36, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Leônidas Bueno da Silva, nº 75, bairro Mansões do Lago, São Gotardo/MG, neste ato representados por seu procurador Oscar Henrique Ribeiro de Oliveira, acima qualificado, conforme procuração lavrada em 23/03/2021 pelo Cartório do 2º Ofício de Notas de São Gotardo/MG, Lv.71-P, às fls.250/251; e LUIGGI MOREIRA ABDALLA, brasileiro, engenheiro agrônomo, portador do RG: MG-11.731.038-SSP/MG e CPF: 067.280.406-92 e sua esposa DAYANA MARIA DO CARMO RIBEIRO ABDALLA, brasileira, enfermeira, portadora do RG: MG-13.615.708-SSP/MG e CPF: 072.198.096-11, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Leônidas Bueno da Silva, nº 115, bairro Mansões do Lago, São Gotardo/MG, neste ato representados por seu procurados Oscar Henrique Ribeiro de Oliveira, acima qualificado, conforme procuração lavrada em 23/03/2021 pelo Cartório do 2º Ofício de Notas de São Gotardo/MG, Lv.71-P, às fls.250/251. **Valor da compra e venda:** R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), importância essa à ser quitada pelo comprador, da seguinte forma, à saber - em moeda corrente nacional, sendo: **a)** a quantia de R\$70.000,00 (setenta mil reais), à vista, por meio de transações bancárias; e, **b)** a quantia remanescente de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), na forma do cheque de nº 000788, da conta corrente de nº 2590-9, agência nº 3267, da Cooperativa Sicoob Credisg Ltda de São Gotardo/MG, emitida pelo comprador, datado de 25/03/2021, à ser compensado em 25/04/2021, importâncias e

pagamentos estes que ficam vinculados e facultados a serem realizados em futuro iminente à presente escritura, pelo que após a completa liquidação dos mesmos, os vendedores lhe dão plena, geral e irrevogável quitação. ITBI: Valor fiscal - base cálculo ITBI: R\$200.000,00, Pago ITBI e taxas no valor de R\$4.135,24. Foi emitida a DOI à Receita Federal. *Selo Eletrônico* - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: ENW49046, código de segurança : 0535146951450071. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.895,04. Valor do Recome: R\$ 113,69. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 927,79. Valor Final ao Usuário: R\$ 2.936,52. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial: Leonardo Versiani Nogueira Tarabal _____.

AV-5-19309 - 06/04/2021 - Protocolo: 83733 - 29/03/2021

PACTO ANTENUPCIAL. Procede a presente averbação para constar que os proprietários: **LUCAS MOREIRA ABDALLA** e sua esposa **KÊNIA STEFANE DE CAMARGOS ABDALLA**, já qualificados anteriormente, casaram-se, na vigência da lei 6.515/77, sob o regime da separação de bens convencional, cujo **pacto antenupcial** encontra-se devidamente **registrado no Livro 03** - Registro Auxiliar deste SRI, **sob o nº 10.028**. *Selo Eletrônico* - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: ENW49046, código de segurança : 0535146951450071. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.895,04. Valor do Recome: R\$ 113,69. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 927,79. Valor Final ao Usuário: R\$ 2.936,52. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial: Leonardo Versiani Nogueira Tarabal _____.

R-6-19309 - 06/04/2021 - Protocolo: 83767 - 01/04/2021

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB nº 312287**, no VALOR de R\$ 154.941,99 (cento e cinquenta e quatro mil novecentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos), emitida dia 01 de abril de 2021 em São Gotardo/MG, com VENCIMENTO em 21 de março de 2028, o proprietário **EMITENTE/GARANTIDOR FIDUCIÁRIO: LUCAS MOREIRA ABDALLA**, brasileiro, produtor agropecuário, portador da CNH: 00778946374, expedida pelo Detran/MG, inscrito no CPF: 011.915.056-50, **casado** sob o regime da separação convencional de bens, residente e domiciliado na Rua Coronel Fonte Boa, nº 159, Centro desta cidade de São Gotardo/MG, **aliena em caráter fiduciário à CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDISG LTDA - SICOOB CREDISG**, inscrita no CNPJ: 03.645.752/0001-06, com sede na Avenida Rui Barbosa, nº 163, centro desta cidade de São Gotardo/MG, **o imóvel constante da presente matrícula** avaliado em R\$200.000,00 (duzentos mil reais). CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: Natureza: Financiamento - Bens e serviços. Bens financiados: Aquisição do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do emitente, avaliado em R\$200.000,00. Valor contratado: R\$154.941,99. Forma de disponibilização do crédito: Conta corrente - Banco: 756 - Conta: 25909. Forma de pagamento do crédito: Débito automático - Banco: 756 - Conta: 25909. Número de parcelas: **07**. Periodicidade de pagamento: anual. Data de vencimento da primeira parcela: 21/03/2022. Data de vencimento da operação: 21/03/2028. Praça de pagamento: São Gotardo/MG. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa de juros remuneratórios: 0,29% a.m. Juros de mora: 1,00% a.m. Índice de correção: Certificado Depósito Interbancário. Percentual do índice de correção: 100,00%. Sistema de amortização: SAC Decrescente. CET: 0,51% am./6,44% a.a. Obrigam-se as partes a todas as cláusulas e condições constantes da presente



Cédula de Crédito Bancário que fica via arquivada nesta Serventia. *Selo Eletrônico* - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: ENW49049, código de segurança : 5965718186888082. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.798,64. Valor do Recome: R\$ 107,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 877,52. Valor Final ao Usuário: R\$ 2.784,04. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial: Leonardo Versiani Nogueira Tarabal _____.

AV-7-19309 - 05/08/2026 - Protocolo: 97992 - 24/07/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Procede-se a esta averbação para, nos termos de requerimento de 23 de julho de 2026 da Cooperativa de Crédito Credisg Ltda - SICOOB CREDISG - neste ato representada pelo Diretor Administrativo: João Eder Sales, brasileiro, casado, portador do RG: MG-1.576.744, inscrito no CPF: 352.743.106-30, nos termos da Ata da 310ª Reunião Extraordinária do Conselho de Administração SICOOB CREDISG 1ª do mandato 2023/2027, e pela Gerente Administrativa: Camila Tellavive Ferreira Pires Quirino, brasileira, casada, portadora do RG: MG-17.152.331, inscrita no CPF: 094.251.156-56, nos termos da Procuração Pública lavrada aos 11/10/2023 às folhas 117/118 do Livro 124 pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de São Gotardo/MG, relativo aos termos da **Cédula de Crédito Bancário nº 312287**, emitida dia 01 de abril de 2021 em São Gotardo/MG, com vencimento final em 21 de março de 2028, no valor de R\$ 154.941,99 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos), **registrado no R-6 supra**, requerendo a consolidação da propriedade em vista **do decurso de prazo legal sem a purgação do débito por parte do emitente devedor: LUCAS MOREIRA ABDALLA**, já qualificado anteriormente, **constar a consolidação da propriedade do imóvel** objeto da presente matrícula **em nome da credora fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDISG LTDA - SICOOB CREDISG**, inscrita no CNPJ nº 03.645.752/0001-06, com sede na Avenida Rui Barbosa, nº 163, centro desta cidade de São Gotardo/MG. Valor venal do imóvel conforme guia de informação do ITBI: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). ITBI: Recolhido ITBI e taxas em 13/07/2026 conforme guia 32663556 no valor de R\$ 4.055,31. Apresentada Certidão negativa de débitos municipais emitida em 14/07/2026. DOCUMENTOS ANEXOS: Certidões de não pagamento do emitente Lucas Moreira Abdalla, emitida em 19/06/2026 pelo Oficial deste SRI; Documentos da credora e Procuração. *Selo Eletrônico*: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: KKK45611, código de segurança : 9206543323257804. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.042,33. Valor do Recome: R\$ 229,17. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.464,52. Valor Final ao Usuário: R\$ 4.736,02. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial, Leonardo Versiani Nogueira Tarabal _____.

A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004.

Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, nos

termos do disposto no §11 do art. 19 da Lei 6.015/73, NÃO CONTENDO certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições, condição necessária para validade e eficácia dos negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente do imóvel ou beneficiário de direito real, nos termos do art. 54, §2º, I, da Lei 13.097/2015.

Selo Eletrônico: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: KKK45611, código de segurança : 9206543323257804. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor do Recomeço: R\$ 2,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Valor Final ao Usuário: R\$ 41,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. São Gotardo, **05 de agosto de 2026**. 14:38:19.



- ☐ Leonardo Versiani Nogueira Tarabal - Oficial
- ☐ Roberto Guimarães Tarabal - Esc. Substituto
- ☐ Matheus Nogueira Barbosa de Castro - Esc. Autorizado
- ☒ Flávia Márcia Ferreira de Andrade João - Esc. Autorizado





CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 22.899.824/0001-88
AVENIDA MARECHAL DEODORO, Nº 29
SOBRADINHO – PATOS DE MINAS/MG, CEP:38.71-128 MG
Contato: (34) 9 9769-0357

Anexo III:
Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;



Figura 01: Fachada Principal do Terreno;



Figura 02: Logradouro;



Figura 03: Logradouro;



Figura 04:Fachada;



CARLOS HENRIQUE LOPES DE CARVALHO ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 22.899.824/0001-88
AVENIDA MARECHAL DEODORO, Nº 29
SOBRADINHO – PATOS DE MINAS/MG, CEP:38.71-128 MG
Contato: (34) 9 9769-0357

Figura 09: Piso de Cerâmica Comercial do Mezanino;

Anexo IV: Relatório SisDEA

Modelo:

Avaliação de um terreno no bairro Mansões do Lago

Data de Referência:

segunda-feira, 24 de agosto de 2026

Informações Complementares: Avaliação de um terreno no bairro Mansões do Lago, situado à rua Hum, lote 21 da quadra 08, na cidade de São Gotardo.

Dados para a projeção de valores:

- Frente = 13,00
- Origem Informação = 1
- Setor Urbano = 4
- Área Total = 312,00
- Data do Evento = 5
- Vocacao = 1,00

- Endereço = RUA HUM
- Complemento = LOTE 21 DA QUADRA 08
- Bairro = MANSÕES DO LAGO
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (8,30%) = 687,73
- Médio = 749,98
- Máximo (9,05%) = 817,87

- Valor Total
- Mínimo = 214.571,06
- Médio = 233.994,54
- Máximo = 255.176,29

- Intervalo Predição
- Mínimo = 182.384,75
- Máximo = 300.208,47
- Mínimo (22,06%) = 584,57
- Máximo (28,30%) = 962,21
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 637,49
- RL Máximo = 862,48

