



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	
AVENIDA PREFEITO EROTIDES BATISTA, LOTE 29 DA QUADRA 36 , BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA.	
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.	



24/08/2026
19.320114° S, 46.047046° W

Tipo de Imóvel	Área do terreno escriturada (m²)	Área construída escriturada (m²)
GALPÃO	663,22	621,96

Frete (m)	Topografia)
15,05	Plano

Metodologia MÉTODO EVOLUTIVO	Especificação (fundamentação/precisão) FUNDAMENTAÇÃO II / PRECISÃO III
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 2.100.000,00(Dois milhões e cem 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: Galpão

ENDEREÇO: Avenida Prefeito Erotides Batista, lote 29 da quadra 36, Bairro Nossa Senhora de Fátima, São Gotardo/MG.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitude: **19°19'12.1"S** e Longitude: **46°02'49.4"W**

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 31171 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: **Galpão**
- Matrícula nº: **31171**
- Endereço: **Avenida Prefeito Erotides Batista, lote 29 da quadra 36**
- Cidade: **São Gotardo/MG**
- Área do terreno escriturada(m²): **663,22**
- Área construída escriturada(m²): **621,96**
- Frente (m): **15,05**
- Topografia: **Plano**
- Latitude: **19°19'12.1"S**
- Longitude: **46°02'49.4"W**

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 – galpão, está situado na Avenida Prefeito Erotides Batista, lote 29 da quadra 36, bairro Nossa Senhora de Fátima, 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 comercial 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 700 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 do galpão com área total de 663,22 m² possui formato irregular, com as seguintes medidas perimetrais e confrontações: 15,05m de frente, 48,78m seguindo pela lateral direita confrontando com o lote 28, 12,00m de fundo confrontando com área não identificada no processo de regularização fundiária, 48,78m pela lateral esquerda confrontando com o lote 30, a 34,10 m da Rua São Pio X. Estas especificações estão na certidão de inteiro teor atualizada de número 31171 fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Gotardo/MG. O imóvel possui topografia plana, superfície seca, vocação comercial e encontra-se bem localizado dentro da região avaliada.

O objeto da avaliação é um galpão com formato irregular, vocação comercial, com área total construída de 621,96 m².

Área do terreno	663,22 m ²
Formato do terreno	Irregular
Morfologia do terreno	Plano
Frente (Testada) do terreno	15,05 m
Área total construída	621,96 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:

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

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)	15,05
Origem da Informação (1 – 2)	1
Setor Urbano (1 – 6)	6
Área Total (120 – 3000)	663,22
Data do Evento (1 – 5)	5
Vocação (1 – 3)	3

Valor de Mercado do Terreno: R\$ 1.450.000,00 (Hum milhão quatrocentos e cinquenta 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)
2186,30

Resultado da Avaliação :

Valor adotado: R\$ 1.450.000,00
--

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, galpão com área total de 663,22 m², e área construída de 621,96 m², localizado à Avenida Prefeito Erotides Batista, lote 29 da quadra 36, Bairro Nossa Senhora de Fátima, na cidade de São Gotardo/MG, com valor de **R\$ 2186,30 / m²** o seguinte valor venal de mercado:

Valor de avaliação terreno: R\$ 1.450.000,00 (Hum milhão quatrocentos e cinquenta mil reais).

Valor de avaliação galpão : valor de avaliação terreno + benfeitorias

Valor de avaliação galpão: 1.450.000,00 + (513,81 m² x 1336,91 X 0,7) (tabela sinduscon cub MG referente à julho/2026) + (108,15 m² x 2493,50 x 0,7) (tabela sinduscon cub MG referente à julho/2026) = 2.100.000,00

Valor de avaliação galpão = R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais)

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias foram multiplicadas por 0,7 devido as mesmas terem sido executadas um percentual de 70%.

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°19'12,1" S

Longitude: 46°02'49,4" 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: 044974.2.0031171-42

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:

31171 - 08/02/2021 - Protocolo: 82745 - 08/12/2020

IMÓVEL: O lote de terreno urbano nº **29** da quadra **36**, com área total de **663,22 m²** (seiscentos e sessenta e três virgula vinte e dois metros quadrados), situado na **Avenida Prefeito Erotides Batista, bairro Nossa Senhora de Fátima, São Gotardo/MG**, com as seguintes medidas e confrontações: situado na Avenida Prefeito Erotides Batista, sendo 15,05 m de frente, 48,78 m seguindo pela lateral direita confrontando com o lote 28, 12,00 m de fundo confrontando com área não identificada no processo de regularização fundiária, 48,78 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 30, a 34,10m da Rua São Pio X.

Medidas Georreferenciadas: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7863435,69m e E 390015,64m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 333°7'44" e 15,05m até o vértice 2, de coordenadas N 7863432,18m e E 390001,00m; 340°27'22" e 48,78m até o vértice 3, de coordenadas N 7863480,81m e E 389992,49m; 78°52'52" e 12,00m até o vértice 4, de coordenadas N 7863483,13m e E 390004,26m; 170°30'38" e 48,78 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição desse perímetro.

Inscrição Imobiliária: 01.03.035.0272.001.

PROPRIETÁRIO: Não identificado.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 31.110 Lv-2.

(Artigo 50 Inciso II da Lei 13.465/2017)

(Artigo 48 Inciso II decreto Federal 9.310/2018).

O Oficial, Leonardo Versiani Nogueira Tarabal

AV-1-31171 - 08/02/2021 - Protocolo: 82745 - 08/12/2020

Procedeu-se a abertura da presente matrícula em virtude do registro do parcelamento parcial do solo urbano pelo instituto da regularização fundiária de interesse social, **REURB-S**, no núcleo urbano denominado "**NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**", cujo perímetro encontra-se demarcado consoante demarcação urbanística e regularização fundiária registradas na **Matrícula 31.110 Lv-2 Registro Geral deste SRI**, conforme requerimento do **MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO**, datado de 01 de outubro de 2020. Foram apresentados os documentos exigidos pela Lei de Regularização Fundiária (Lei Federal 13.465/2017), que ficam arquivados neste SRI. O Projeto de regularização fundiária foi aprovado pelo Poder Executivo Municipal de São Gotardo/MG em 27 de novembro de 2020, nos termos da Decisão Instauradora da REURB pelo Poder Público Municipal assinado em 29 de julho de 2020 pelo Secretário Municipal de Administração, Fazenda e Planejamento



Daniel Assunção Cardoso. Selo Eletrônico: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: EJQ48016, código de segurança : 3660488872509129. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor do Recome: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial: Leonardo Versiani Nogueira Tarabal

R-2-31171 - 23/02/2021 - Protocolo: 83326 - 10/02/2021

TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO/MG - REURB-E. Nos termos da CRF - Certidão de Regularização Fundiária Coletiva - Reurb-S e Reurb-E, Procedimento 008/2020, emitida em 07 de dezembro de 2020 pela Prefeitura Municipal de São Gotardo/MG, assinada pelo Prefeito Municipal Seiji Eduardo Sekita, na forma dos artigos 30 e 41 da Lei Federal 13.465/2018, resultante da Decisão Instauradora da REURB pelo Poder Público Municipal assinado em 29 de julho de 2020 pelo Secretário Municipal de Administração, Fazenda e Planejamento Daniel Assunção Cardoso, que finalizou o Procedimento Administrativo Municipal nº 008/2020, o MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO/MG, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 18.602.037/0001-55, com sede na Rua Maria Coeli Franco, nº 13 - neste ato representado pelo Prefeito Municipal Seiji Eduardo Sekita, brasileiro, casado, inscrito no CPF: 204.237.059-20, residente e domiciliado na Fazenda Leopólis, município de São Gotardo/MG, **outorga** a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em virtude da regularização fundiária, ao **BENEFICIÁRIO: TEREZINHA DIAS FERREIRA**, brasileira, pensionista, portadora do RG: MG-15.253.327-SSP/MG, CPF: 239.285.736-91, **viúva**, residente e domiciliada na Avenida Prefeito Erotides Batista, nº 399, bairro Nossa Senhora de Fátima, São Gotardo/MG. **Valor do imóvel: R\$ 596.898,00 (quinhentos e noventa e seis mil oitocentos e noventa e oito reais)**, conforme Ofícios nº 19, 20 e 21, todos de 04 de novembro de 2020 da Comissão de Avaliação de bens móveis e imóveis do Município de São Gotardo/MG; e Certidão de Valor Venal emitida em 06 de novembro de 2020, pela Prefeitura Municipal de São Gotardo/MG. Isento de ITBI nos termos do artigo 59, III, da Lei Municipal 1.369/1998. Foi emitida a DOI à Receita Federal em relação a esta transmissão. Inscrição Imobiliária: 01.03.035.0272.001. Selo Eletrônico: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: EJQ50946, código de segurança : 6596236277195741. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.306,95. Valor do Recome: R\$ 138,39. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.597,43. Valor Final ao Usuário: R\$ 4.042,77. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O oficial, Leonardo Versiani Nogueira Tarabal

R-3-31171 - 15/05/2024 - Protocolo: 92126 - 14/05/2024

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** nº 404461 emitida dia 14 de maio de 2024 em São Gotardo/MG, no **VALOR** de R\$270.022,85 (duzentos e setenta mil, vinte e dois reais e oitenta e cinco centavos), com **VENCIMENTO** em 15 de maio de 2028, em que figura como **EMITENTE DEVEDOR** a empresa **BRUNO J DIAS**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.874.850/0001-66, NIRE: 3181836951-1, com sede na Rua Prefeito Erotides Batista, nº 1830, bairro São Geraldo, São Gotardo/MG, representada pelo sócio administrador: Bruno José Dias, brasileiro, solteiro, empresário, RG: 15.253.312-SSP/MG, CPF: 082.607.386-78, residente e domiciliado na Rua Pinheiro Machado,

nº 915, bairro Nossa Senhora de Fátima, São Gotardo/MG, a **proprietária GARANTIDORA FIDUCIANTE: TEREZINHA DIAS FERREIRA**, brasileira, pensionista, RG: MG-15.253.327-SSP/MG, CPF: 239.285.736-91, viúva, residente e domiciliada na Av. Prefeito Erotides Batista, nº 399, bairro Nossa Senhora de Fátima, São Gotardo/MG, **ALIENA EM CARÁTER FIDUCIÁRIO à CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDISG LTDA - SICOOB CREDISG**, CNPJ: 03.645.752/0001-06, com sede na Av. Rui Barbosa, nº 163, centro, São Gotardo/MG, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$1.343.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta e três reais). **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO:** Natureza: Financiamento - Bens e Serviços. Bens/Serviços Financiados: Construção: 01 pavimento com 02 unidades sendo 01 área galpão com 513,81 m² e 02 área comércio com 108,15 m², totalizando 621,96 m² de área construída. Valor contratado: R\$270.022,85 (duzentos e setenta mil e vinte e dois reais e oitenta e cinco centavos). Forma de disponibilização do crédito: Banco: 756 - Agência 3267. Forma de pagamento do crédito: Débito automático. Nº de parcelas: 48 parcelas no valor individual de R\$7.381,01 cada. Periodicidade de pagamento: Mensal. Data vencimento da primeira parcela: 17/06/2024. Prazo total operação: 48 meses. Praça e local de pagamento: São Gotardo/MG. **DATA DE VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 15/05/2028.** **ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa efetiva de juros remuneratórios préfixada: 1,1348% ao mês / 14,5005% ao ano. Juros de mora: 1,00% ao mês. Sistema de amortização: Tabela PRICE. CET: 1,39% ao mês / 18,28% ao ano. Obrigam-se as partes a todas e demais cláusulas e condições na presente Cédula que fica via arquivada neste Cartório. Para o disposto no artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes indicam como valor do bem alienado fiduciariamente o montante de R\$364.285,71. **Selo Eletrônico:** Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0621040134, atribuição: Imóveis, localidade: São Gotardo. Nº selo de consulta: HRJ03416, código de segurança : 4095750742643996. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.773,23. Valor do Recomepe: R\$ 166,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.596,25. Valor Final ao Usuário: R\$ 4.535,90. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O Oficial: Leonardo Versiani Nogueira Tarabal _____.

AV-4-31171 - 05/08/2026 - Protocolo: 97993 - 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 404461**, emitida dia 14 de maio de 2024 em São Gotardo/MG, com vencimento final em 15 de maio de 2028, no valor de R\$ 270.022,85 (duzentos e setenta mil, vinte e dois reais e oitenta e cinco centavos), **registrado no R-3 supra**, requerendo a consolidação da propriedade em vista **do decurso de prazo legal sem a purgação do débito por parte da emitente devedora: A empresa BRUNO J DIAS**, já qualificada anteriormente, e da **garantidora/fiduciante: TEREZINHA DIAS FERREIRA**, já qualificada 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\$ 1.343.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta e três mil reais). ITBI: Recolhido ITBI e taxas em 13/07/2026 conforme guia 32663555 no valor de R\$ 26.915,31. Apresentada Certidão negativa de débitos municipais emitida em 14/07/2026. DOCUMENTOS ANEXOS: Certidões de não pagamento do representante da emitente Bruno José Dias e da garantidora fiduciante Terezinha Dias Ferreira, ambas emitidas em 26/06/2026 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: KKK45560, código de segurança : 1869167469895165. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.283,46. Valor do Recompe: R\$ 322,60. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.369,57. Valor Final ao Usuário: R\$ 7.975,63. "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: KKK45560, código de segurança : 1869167469895165. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor do Recompe: 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**. 13:55:37.

Flávia Ferreira

- ☐ 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 Galpão;



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 Nossa Senhora de Fátima, situado à rua Avenida Prefeito Erotides Batista, lote 29 da quadra 36, na cidade de São Gotardo.

Dados para a projeção de valores:

- Frente = 15,05
- Origem Informação = 1
- Setor Urbano = 6
- Área Total = 663,22
- Data do Evento = 5
- Vocacao = 3,00

- Endereço = AVENIDA PREFEITO EROTIDES BATISTA
- Complemento = LOTE 29 DA QUADRA 36
- Bairro = NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (10,41%) = 1.944,17
 - Médio = 2.170,19
 - Máximo (11,63%) = 2.422,49

- Valor Total
 - Mínimo = 1.289.413,42
 - Médio = 1.439.315,28
 - Máximo = 1.606.644,12

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 1.111.765,71
 - Máximo = 1.863.367,86
 - Mínimo (22,76%) = 1.676,32
 - Máximo (29,46%) = 2.809,58
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.844,66
 - RL Máximo = 2.495,72

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.554,54	R-1	3.082,77	R-1	3.824,03
PP-4	2.422,37	PP-4	2.928,24	R-8	3.107,73
R-8	2.286,98	R-8	2.548,75	R-16	3.223,56
PIS	1.767,90	R-16	2.474,80		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.953,03	CAL-8	3.205,91
CSL-8	2.493,50	CSL-8	2.749,68
CSL-16	3.339,33	CSL-16	3.680,49

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.642,55
GI	1.336,91

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Julho/2026)

Número índice: 379,273 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,02%