VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Perfil do Imóvel:
Perfil Residencial

Dados do Imóvel:
Avenida Verde, Lote 120 – Quadra 01 – Setor 81
Chácara Novo Horizonte
Distrito de Santa Luzia de Barros - Patrocínio – SP
Matrícula Imobiliária n° 27.892
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Patrocínio – MG
Lat.: -19°10'01"S Long.: -47°09'09"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:
Autos n° 0022647-42.2002.8.26.0576
6ª Vara Cível
Foro da Comarca de São José do Rio Preto – SP

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:

VLG10202638749500003

O conteúdo deste laudo é de caráter CONFIDENCIAL e de USO RESTRITO no Processo n° 0022647-42.2002.8.26.0576 da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - SP, sendo PROIBIDA a sua reprodução total ou parcial em outros processos sem PRÉVIA AUTORIZAÇÃO.

VALIENGE BRASIL

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel** (urbano – perfil misto) situado na **Avenida Verde** (Lote 120, quadra 01, setor 81), **Condomínio Chácara Novo Horizonte**, distrito **Santa Luzia de Barros**, **município** de **Patrocínio**, **estado** de **Minas Gerais**, correspondente à **Matrícula Imobiliária n° 27.892** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva – SP**, com **área de terreno** de **300,00 m²** (trezentos metros quadrados), é de:

Valor Médio de Mercado (Venda):
(VIDE OBSERVAÇÕES)

R$ 33.009,00

(trinta e três mil, nove reais)

Valores referentes ao mês de outubro de 2026.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel avaliado** (região de chácaras de Patrocínio), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de terreno** na **modalidade** de **venda** que; aplicado o **fator oferta** (considerando a elasticidade das negociações das ofertas), **concluiu por valores unitários de metro quadrado de área de terreno que variavam** de **R$ 93,53** a **R$ 126,54**. A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se** pelo **valor médio** de **R$ 110,03** como o **mais adequado** para o **metro quadrado de terreno** do **imóvel avaliado**.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (urbano – perfil misto) situado na **Avenida Verde** (Lote 120, quadra 01, setor 81), **Condomínio Chácara Novo Horizonte**, distrito **Santa Luzia de Barros**, **município** de **Patrocínio**, **estado** de **Minas Gerais**, correspondente à **Matrícula Imobiliária n° 27.892** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva – SP**, com **área de terreno** de **300,00 m²** (trezentos metros quadrados), visando atender demanda gerada no **Processo n° 0022647-42.2002.8.26.0576**, que tramita perante a **6ª Vara Cível** da **Comarca de São José do Rio Preto**, estado de **São Paulo - SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) A localização do imóvel no município.
b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **07/07/2026**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no **perímetro da área urbana** do município de **Patrocínio**, no distrito de **Santa Luzia dos Barros**, na quadra formada pela **Avenida Verde** (a qual o imóvel avaliado faz frente), complementada pela **Avenida do Lago.** O distrito situa-se na porção sul do município, na região da Represa da UHE Nova Ponte, a aproximadamente 30 km da sede municipal, com acesso pela rodovia Patrocínio–Perdizes, nas seguintes coordenadas: **-19°10’01’’S** e **-47°09’09’’O**.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Patrocínio é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, pertencente à mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba. O território possui expressiva notoriedade econômica pela sua forte base na agropecuária nacional, destacando-se historicamente entre os maiores produtores do país na cultura do café. O município está localizado na mesorregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba e na microrregião de Patrocínio. Faz parte da Região Imediata de Patrocínio, que pertence à Região Intermediária de Patos de Minas. Possui IDH – Índice de Desenvolvimento Humano de 0,739 – alto.

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel consiste em **lote urbano com construções de perfil residencial**, estando no momento de nossa vistoria **desocupado e com seus limites preservados**.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária n° 27.892**, do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patrocínio – MG** (vide certidão juntada no **ANEXO 01**), com **área total de terreno** de **300,00 m²** (trezentos metros quadrados). Consta que o imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de Patrocínio** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob n° **81.001.0120.000**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui com **área de terreno** de **300,000 m²** (trezentos metros quadrados), com a seguinte descrição:

IMÓVEL: "Urbano constituído pelo lote de terreno de nº 120, quadra 01, setor 81, face C, medindo 10,00m de frente para a Avenida Verde, do lado Par, por 30,00m pelas laterais, e 10,00m pela linha de fundos, sendo de 300,00m2 de área total, situado no loteamento denominado Chácara Novo Horizonte, situado no distrito de Santa Luzia dos Barros, deste município e comarca de Patrocínio-MG, à 155,00m da esquina da referida Avenida Verde com a Avenida do Lago, confrontando pelos seus diversos lados com terrenos de Diná Alves de Souza Mansur e/ou sucessores."

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área **topografia plana** e **em nível** em relação ao **alinhamento** da **Avenida Verde**.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas consolidadas em zona urbana, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. Possui localização em Condomínio, no distrito de Santa Luzia dos Barros, município de Patrocínio - MG. A ocupação predominante do entorno é de característica residencial.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

Em atendimento à NBR 14653-1 e 14653-2, que determinam a consideração da legislação de uso e ocupação do solo na caracterização do imóvel e na definição do seu aproveitamento eficiente, foi analisada a legislação urbanística do Município de Patrocínio:

a) **Plano Diretor Participativo – Lei Complementar n° 130/2014 (com alterações):** o art. 7° divide o território municipal em 11 (onze) macrozonas, entre elas a Macrozona de Adensamento Urbano (MZAU), correspondente à sede, e a Macrozona do Lago de Nova Ponte (MZNP), na qual se insere a região do Distrito de Santa Luzia dos Barros, junto à represa (enquadramento a confirmar no mapa do Anexo I da lei). O art. 17 remete o parcelamento do solo na área urbanizada dos distritos e povoados à regulamentação específica da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo; o art. 20 estabelece que os parcelamentos na MZNP devem ser submetidos à aprovação dos órgãos de regulação urbanística e ambiental.

b) **Zoneamento da Área Urbana – Lei Complementar n° 132/2014 (com alterações):** o detalhamento das zonas de uso (ZR, ZCS, ZM, ZI, ZIHC, ZEU, ZCU, ZPV, ZEIS e ZRIM) e dos respectivos parâmetros urbanísticos aplica-se somente à MZAU (sede municipal), conforme seus arts. 4° e 5°. A lei não define zonas específicas para os núcleos distritais, de modo que o Distrito de Santa Luzia dos Barros não possui zoneamento urbano detalhado.

c) **Parcelamento do Solo – Lei Complementar n° 131/2014 (com alterações):** fixa o lote urbano mínimo em 300,00 m² com testada mínima de 10,00 m (15,00 m para lotes de esquina), e o lote mínimo de sítios de recreio em 5.000,00 m² com testada de 40,00 m. O Plano Diretor (art. 31) exige área livre permeável mínima de 10% do lote.

Situação do imóvel avaliando: lote urbano de 300,00 m² com testada de 10,00 m, integrante de loteamento registrado (Chácara Novo Horizonte), que atende exatamente aos parâmetros mínimos de área e testada da legislação municipal. Na ausência de zoneamento distrital específico, adotam-se como referência os parâmetros da Zona Residencial (ZR) da LC

132/2014 – coeficiente de aproveitamento máximo 3,00, taxa de ocupação de 60% (até 4 pavimentos), taxa de permeabilidade mínima de 10%, afastamento frontal de 3,00 m e laterais/fundos de 1,50 m (edificações até 6,00 m de altura) –, além das restrições convencionais do loteamento, se houver.

Reflexo na avaliação: a legislação permite o uso residencial unifamiliar e de lazer, compatível com o aproveitamento eficiente adotado (item 3.7). Os elementos comparativos 01, 02 e 04 estão situados fora da MZAU (zona rural, núcleo distrital e margem de rodovia estadual); o elemento 03 (periferia da sede) e o elemento 05 (município de Araxá, sujeito a legislação própria) tiveram as diferenças de localização e de regime urbanístico tratadas pelo fator localização. Por isso, não foi aplicado fator específico de zoneamento. Recomenda-se anexar a certidão de uso e ocupação do solo emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, para confirmar a macrozona e eventuais restrições ambientais aplicáveis (MZNP).

2.6. Construções e benfeitorias:

Não há edificações no lote. Existem benfeitorias de pequeno porte – cercamento em alambrado com mourões de concreto e portão de ferro em grade – e pomar formado. Tais elementos não possuem valor de mercado autônomo relevante em relação ao terreno e dependem de verificação sobre quem os implantou (possível ocupante), razão pela qual não foram computados no valor, que se refere ao terreno

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

Verifica-se que o **perfil do imóvel avaliado pode seguir a tendência de uso da região** (uso residencial de chácaras de lazer**.**

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características dos imóveis objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria com drone** no local em **07/07/2026**, conforme relatório fotográfico que segue:



Fotografia 01 – Localização do Loteamento Chácara Novo Horizonte, Distrito de Santa Luzia dos Barros, (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Patrocínio MG



Fotografia 02 – Portaria/pórtico de acesso ao Loteamento Chácara Novo Horizonte..



Fotografia 03 – Avenida Verde, com pavimentação asfáltica, meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação pública; ao centro, o Lote 0120 com cercamento e portão.



Fotografia 04 – Aspecto externo do imóvel avaliado.



Fotografia 05 - Aspecto interno do imóvel avaliado. **Obs: a construção pertence ao imóvel vizinho.**

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Avaliação do Valor do Terreno:

Para concluirmos pelo valor de venda do terreno do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1.** da **Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área construída das ofertas comparativas e do imóvel avaliado, aliado a fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado. O valor do metro quadrado de área de terreno para venda baseou-se em pesquisa na região onde se localiza o imóvel (região de chácaras de Patrocínio), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de chácaras na modalidade venda. Alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

a. **ÁREA TERRENO:** Considerou a área de terreno do imóvel avaliado e das ofertas imobiliárias para determinar o metro quadrado em função de seu valor ofertado.

b. **FATOR OFERTA:** Nas ofertas imobiliárias pesquisadas incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação, com índice de **0,90**.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Elementos Comparativos de Venda
Terrenos

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Terreno – Chácara – Patrocínio MG

Área Terreno M²

403,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 65.000,00

Fonte de Informação:

D & D Negócios Imobiliários

Tel.: (34) 3831-8000

Link da Oferta:

https://mg.mgfimoveis.com.br/chacara-patrocinio-condominio-chacaras-haway-311522875

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Terreno – Chácara – Patrocínio MG

Área Terreno M²

300,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 51.000,00

Fonte de Informação:

Fabrício - Corretor

Tel.: (31) 9 7546-2022

Link da Oferta:

https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/lote-contendo-uma-casa-antiga-1535998615

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Terreno – Chácara – Patrocínio MG

Área Terreno M²

1.000,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 95.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária Terras do Cerrado

Tel.: (34) 9 9111-9961

Link da Oferta:

https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/lote-contendo-uma-casa-antiga-1535998615

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Terreno – Chácara – Patrocínio MG

Área Terreno M²

3.000,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 300.000,00

Fonte de Informação:

Alex Oliveira - Corretor

Tel.: (34) 9 9943-1905

Link da Oferta:

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-para-chacara-3032448453.html

Fatores:

Oferta: 0,90

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Terreno – Chácara – Patrocínio MG

Área Terreno M²

1.000,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 85.000,00

Fonte de Informação:

Ronaldo Rodrigues - Corretor

Tel.: (34) 9 9302-6112

Link da Oferta:

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-para-chacara-3032448453.html

Fatores:

Oferta: 0,90

Relatório de Avaliação

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: PATROCINIO 1 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: AVENIDA VERDE - LOTE 120 **Nº:** **Complemento:**

Bairro: CHÁCARA NOVO HORIZONTE **Cidade:** PATROCÍNIO **Estado:** Minas Gerais

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	V.Hom.(R$/m2)
1	65.000,00	403,00	161,29	0,90	145,16
2	51.000,00	300,00	170,00	0,90	153,00
3	95.000,00	1.000,00	95,00	0,90	85,50
4	300.000,00	3.000,00	100,00	0,90	90,00
5	85.000,00	1.000,00	85,00	0,90	76,50

F1: Oferta

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	76,50
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	153,00
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	550,16
Amplitude total (R$/m2):	76,50
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	19,13
Média aritmética (R$/m2):	110,03
Mediana (R$/m2):	90,00
Desvio médio (R$/m2):	31,238710
Desvio padrão (R$/m2):	36,082583
Variância (R$/m2) ^ 2:	1.301,952784

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1) }$^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor =0,9293

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1908

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 32,79

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 85,29

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **110,03**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 134,77

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 22,48

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 22,48

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 93,53

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 110,03

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 126,54

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 300,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 110,03

VALOR TOTAL (R$) = 33.009,00

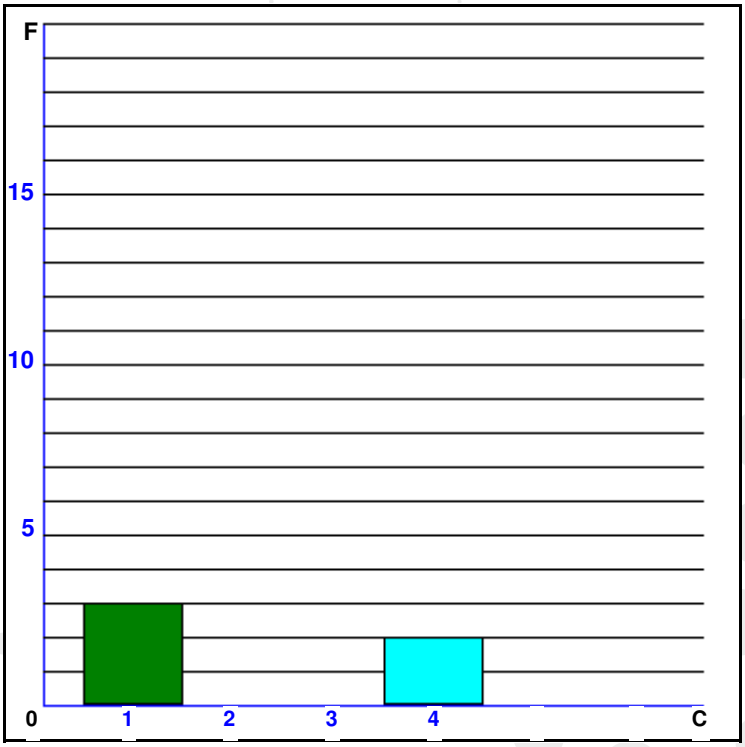
trinta e três mil, nove reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R$ 33.009,00 (trinta e três mil, nove reais)

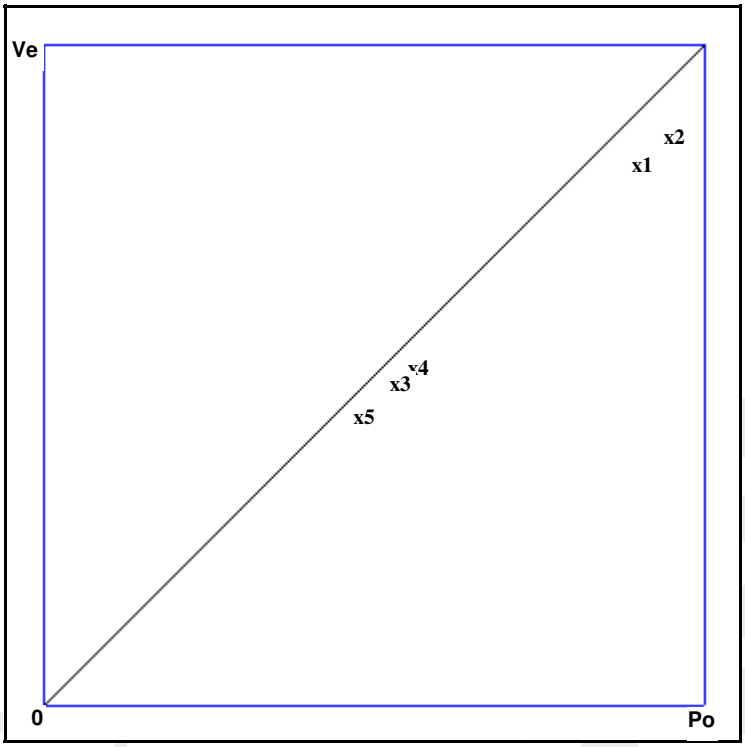
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



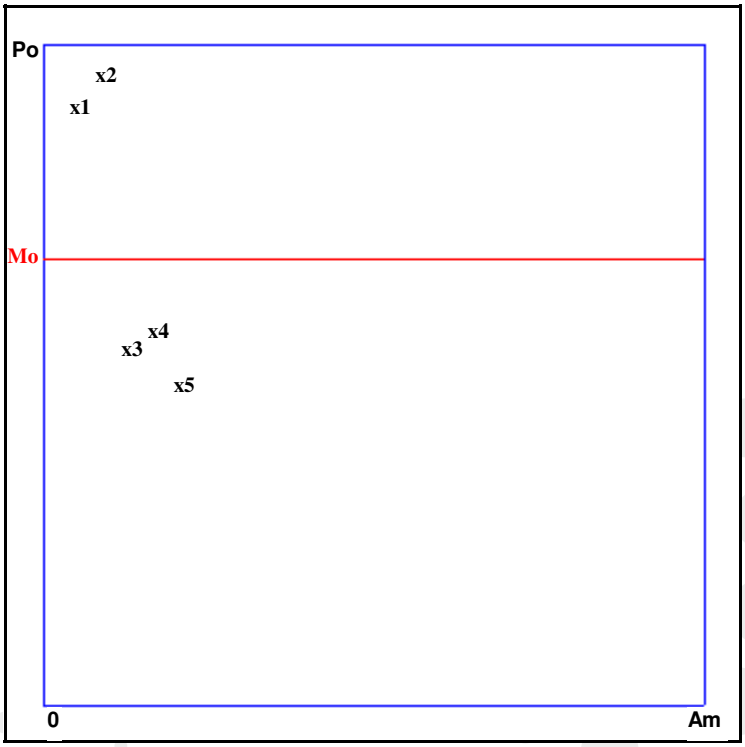
Classe	INTERVALO De: ——————I	Até	Freq.
1	76,50	95,63	3
2	95,63	114,75	0
3	114,75	133,88	0
4	133,88	153,00	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R$/m2



Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	161,29	145,16	0,90
2 -	170,00	153,00	0,90
3 -	95,00	85,50	0,90
4 -	100,00	90,00	0,90
5 -	85,00	76,50	0,90

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



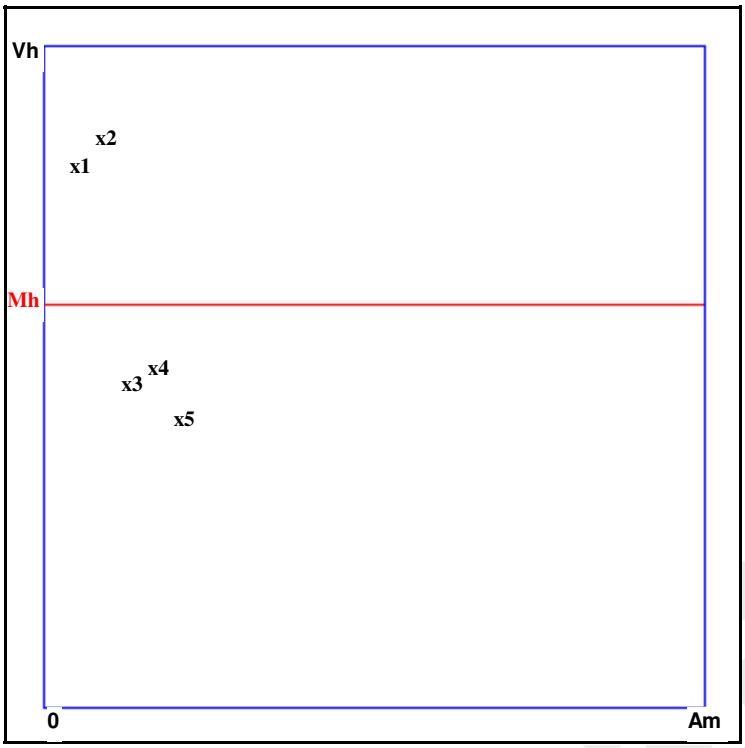
Mo = Valor Médio (R$/m2) = 122,26

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	161,29	39,032	31,93
2 -	170,00	47,742	39,05
3 -	95,00	27,258	22,30
4 -	100,00	22,258	18,21
5 -	85,00	37,258	30,47

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 110,03

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	145,16	35,129	31,93
2 -	153,00	42,968	39,05
3 -	85,50	24,532	22,30
4 -	90,00	20,032	18,21
5 -	76,50	33,532	30,47

Data: 06/10/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
				TOTAL DE PONTOS	9

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **26** (vinte e seis) **páginas**, **05** (cinco) **fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado** e **01** (um) **anexo** com as **documentações que complementam as conclusões aqui relatadas**.

Os **profissionais que assinam o presente trabalho** estão **devidamente habilitados e se enquadram nas exigências** previstas pela **Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990** e **estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP**.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 06 de outubro de 2026.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852

Assinado de forma digital por FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital PF A1, ou=Videoconferencia, ou=49273037000182, ou=AC SyngularID Multipla, cn=FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852
Dados: 2026.10.06 16:54:06 -03'00'

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115

Assinado de forma digital por EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A1, ou=20612031000100, ou=videoconferencia, cn=EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115
Dados: 2026.10.06 16:54:21 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000001134561

20260001134561

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 23/07/2026 - 19/01/2027

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO

Nome: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA **CPF:** 255.253.348-52
Título do Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Registro CAU : A210575-6
Data de obtenção de Títulos: 19/03/1999
Data de Registro nacional profissional: 19/03/1999
Tipo de registro: DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)
Situação de registro: ATIVO
Título(s):

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil

Cursos anotados no SICCAU:

ANOTAÇÃO DE CURSO

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 1134561/2026
Expedida em 23/07/2026, São Paulo/SP, CAU/SP
Chave de Impressão: 14W6Z1

VALIENGE BRASIL

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária n° 27.892
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Patrocínio – MG

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNM
058644.2.0027892-37

Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0027892-37

FICHA
01F

MATRÍCULA: 27.892
DATA: 08 de fevereiro de 2024

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído do **lote de terreno nº 120, quadra 01, setor 81**, face C, medindo 10,00 m de frente para a Avenida Verde, do lado Par, por 30,00 m pelas laterais, e 10,00 m pela linha de fundos, **sendo de 300,00 m² de área total**, situando no Loteamento denominado Chácara Novo Horizonte, situado no distrito de Santa Luzia dos Barros, deste Município e Comarca de Patrocínio, MG, à 155,00 m da esquina da referida Avenida Verde com a Avenida do Lago, confrontando pelos seus diversos lados com terrenos de Diná Alves de Souza Mansur e/ou sucessores.
PROPRIETÁRIO: DINÁ ALVES DE SOUZA MANSUR, brasileira, viúva, comerciante, residente e domiciliada nesta cidade, CPF nº 034.300.116-04.
REGISTRO ANTERIOR: 1-25.141, fls. 271, Lº 2-AAAQ. *"Matrícula atualizada com base nos atos da matrícula n. 27.892, originariamente aberta em 05 de novembro de 1999."*

R-1/27.892. Prot. 88.055. 05/11/1999. **TRANSMITENTE:** Diná Alves de Souza Mansur. **ADQUIRENTE: RM FOTO E VÍDEO LTDA**, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.577.918/0001-06, com sede na Rua Eduardo Ribeiro, 101, em Patrocínio-MG. **COMPRA E VENDA.** Público de 22/03/1999, do Segundo Serviço Notarial local. VALOR DO TÍTULO: R$6.000,00. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO NO VALOR DE R$6.000,00, conforme certidão da Prefeitura Municipal de Patrocínio-MG, datada de 05/11/1999, ora arquivada para os fins do Art. 23, inciso IV da Lei Estadual Nº 12.727/97. É do conhecimento do comprador a ação existente contra a vendedora. Consta da escritura as devidas quitações e certidões exigidas por lei. Apresentou certidão de quitação municipal. Eu, Gislei Martins Teixeira Ramos, escrevente, que o transcrevi. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

R-2/27.892. Prot. 92.370. 06/09/2000. **TRANSMITENTE-PAGADOR**: RM Foto e Vídeo Ltda. **ADQUIRENTE-RECEBEDOR: BANCO INTERIOR DE SÃO PAULO S/A**, empresa com sede na Av. Alberto Andaló, 3.942, na Cidade São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ/MF sob Nº 69.057.453/0001-50, representada por seu Diretor-Presidente, Dr. Áureo Ferreira, brasileiro, casado, banqueiro, residente e domiciliado em São José do Rio Preto, SP, conforme Estatutos Sociais registrados na JUCESP/MC sob Nº 35.300.135.113, em 11/11/1992 e posteriores alterações. - **DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Público de 11/08/2000, Lº 069, fls. 017/018, do Cartório de Notas e Registro Civil da Cidade de Irai de Minas, Comarca de Monte Carmelo, MG, pelo que, referidas partes, recíprocamente outorgam e recebem plena e geral quitações das obrigações convencionadas em citado Título. - VALOR DO TÍTULO: R$5.020,00. - LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: R$6.000,00. - Constam de citada Escritura as transcrições das quitações e das certidões exigidas por lei. - A DOI respectiva será emitida pelo Notário.- Apresentou CND-INSS Nº 11582000-11628004, FIN 4, emitida em 05/09/2000, com validade até 04/11/2000 e Declaração subscrita pelo Proprietário e Contabilista da Vendedora, atestando não estar referido imóvel vinculado ao seu Ativo Imobilizado, razão pela qual ficava dispensado da Certidão de Regularidade Fiscal para com a SRF.- Eu, Ronaldo de Andrade, Escrevente que o transcrevi. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-3/27.892. Prot. 287.700. 17/06/2019. **INDISPONIBILIDADE - CNIB.** Em cumprimento à ordem expedida pela **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, arquivada nesta Serventia, **emitida e aprovada** em 13/06/2019 por Celso Luiz de Oliveira Marcos - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, SP; **Protocolo** 201906.1314.00838218-IA-450; **Processo:** 05006205920078260664; **Ação:** movida em desfavor de **Banco Interior de São Paulo S/A Em Liquidação**, CNPJ 69.057.453/0003-12, vai aqui averbada a **INDISPONIBILIDADE** do presente imóvel, que se encontra registrado em nome da matriz Banco Interior de São Paulo S/A, CNPJ 69.057.453/0001-50.- Emolumentos: ISENTO. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 10. Arquivos deste Protocolo: ISENTO. Código: 8101-8; Quantidade: 4; Tributação: 10. Data do Ato: 25/06/2019.- Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-4/27.892. Prot. 338.858. 07/02/2024. **INDISPONIBILIDADE - CNIB.** Em cumprimento à ordem expedida pela **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, arquivada nesta Serventia, **emitida e aprovada** em 07/02/2024 por Gleice Raquel Barbosa Rodrigues - TST - Tribunal Superior do Trabalho da 15ª Região - 3ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto, SP; **Protocolo:** 202402.0713.03147579.IA.270; **Processo:** 00976002520035150082; vai aqui averbada a **INDISPONIBILIDADE** do presente imóvel, que se encontra registrado em nome da matriz Banco Interior de São Paulo S/A, CNPJ 69.057.453/0001-50.- Emolumentos: R$0,00; Recompe: R$0,00; TFJ: R$0,00; ISSQN: R$0,00; Total: R$0,00. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 29. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R$0,00; Recompe: R$0,00; TFJ: R$0,00; ISSQN: R$0,00; Total: R$0,00. Código: 8101-8; Quantidade: 1; Tributação: 10. Data do Ato: 08/02/2024.- Eu, Lilian Patricia Nunes Reis, Auxiliar de Escrevente que o digitei.
A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**, Kátia Jaber Barbosa.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7PGM-YJ7FT-C726J-2CJG6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

380.501

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

30/09/2026 09:54:13

Continua na página 02

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico 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. Também, certifico nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 27.892 a que se refere.

Certifico ainda que se encontra indisponibilidade em nome de BANCO INTERIOR DE SAO PAULO SA EM LIQUIDACAO CPF/CPNJ: 69.057.453/0003-12 referente ao imóvel desta matrícula, prenotado sob nº 339444 em 04/03/2024.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 30 de setembro de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: KNS74908
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4372.1345.5572.2733

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Janette Jaber Barbosa - A Oficiala

Emol.: R$ 30,36 - TFJ: R$10,72 - ISSQN: R$1,41 - FDMP, FEGAJ E FEAGE: R$0,00 - Valor Final: R$42,49

Consulte a validade deste selo no site *https://selos.tjmg.jus.br*
30 de setembro de 2026

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7PGM-YJ7FT-C726J-2CJG6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

380.501

30/09/2026 09:54:14

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.