VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Perfil do Imóvel:
Perfil Residencial

Dados do Imóvel:
Avenida Verde, Lote 70 – Quadra 01 – Setor 81
Chácara Novo Horizonte
Distrito de Santa Luzia de Barros - Patrocínio – SP
Matrícula Imobiliária n° 27.893
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Patrocínio – MG
Lat.: -19°10’00”S Long.: -47°09’11”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:

VLG10202638749500002

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 70, 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° 27.893** 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 residencial) situado na **Avenida Verde (Lote 70, 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° 27.893** 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 **23/06/2026** às **13h30**, 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°10’00’’S** e **-47°09’11’’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° 27.893**, 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° **81.001.0070.000**.

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 de lote de terreno de nº 070, quadra 01, setor 081, face C, medindo 10,00m de frente para a Av. Verde, lado Par, por 30,00m pelas laterais, 10,00m pela linha de fundos, sendo de 300,00m2 de área total, situado no loteamento denominado Chácara Novo Horizonte, distrito de Santa Luzia dos Barros, deste município e comarca de Patrocínio-MG, à 205,00m da esquina da referida Av. Verde com a Av. do Lago, confrontando com Diná Alves de Souza Mansur pelos seus diversos lados e/ou seus 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 com 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 070 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 70 **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

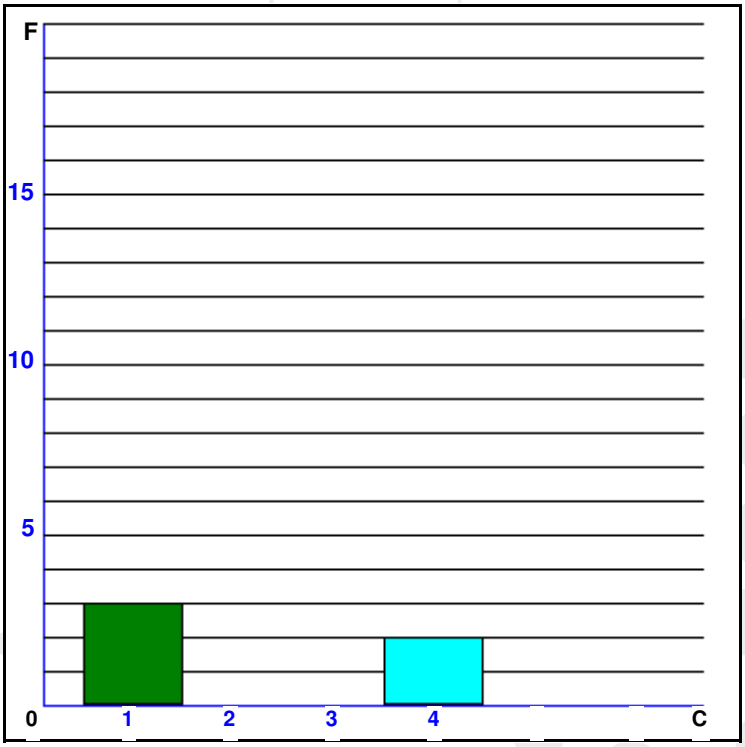
trinta e três mil, nove reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

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

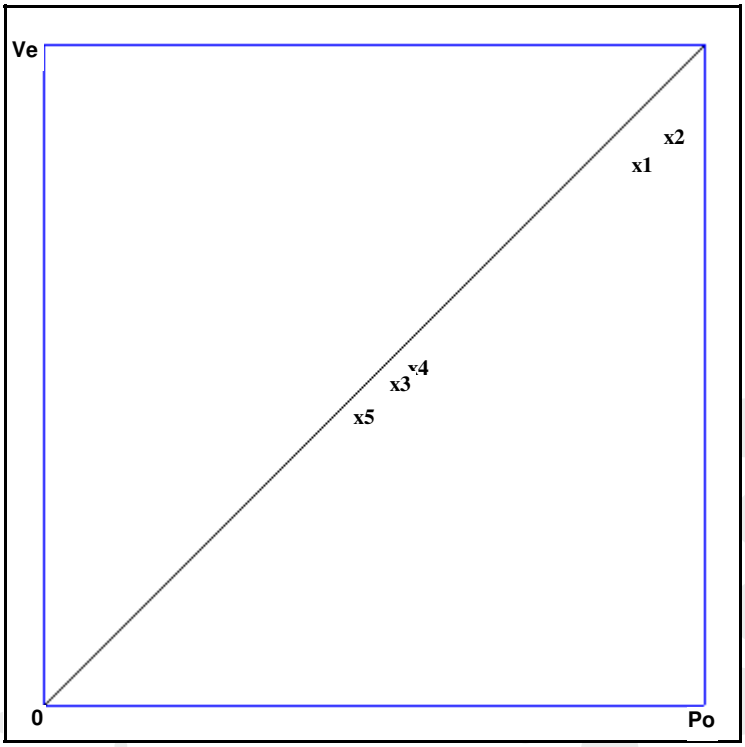
9) GRÁFICOS:

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



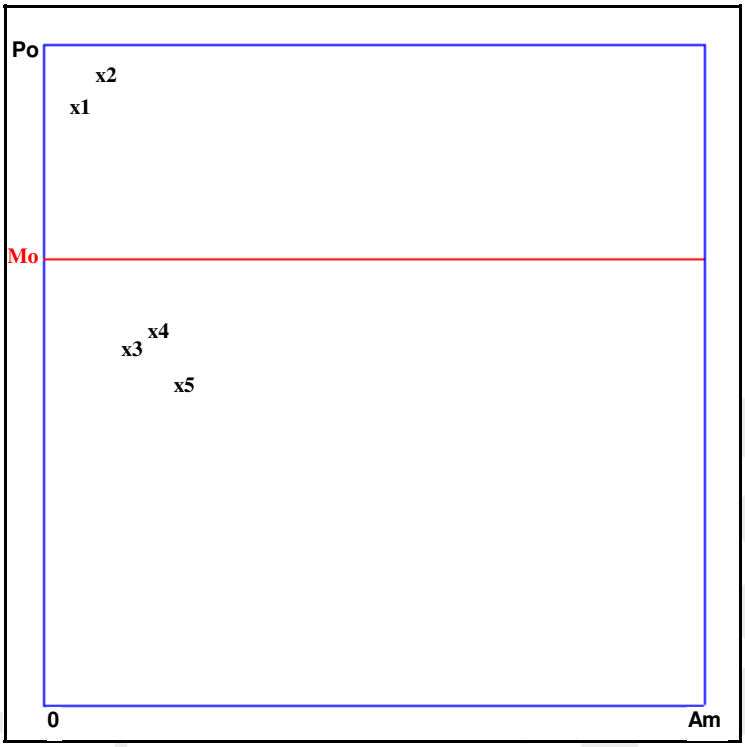
Classe	INTERVALO De: ——————I	Até	Freq.
1	76,50	95,63	3
2	95,63	114,75	0
3	114,75	133,88	0
4	133,88	153,00	2

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



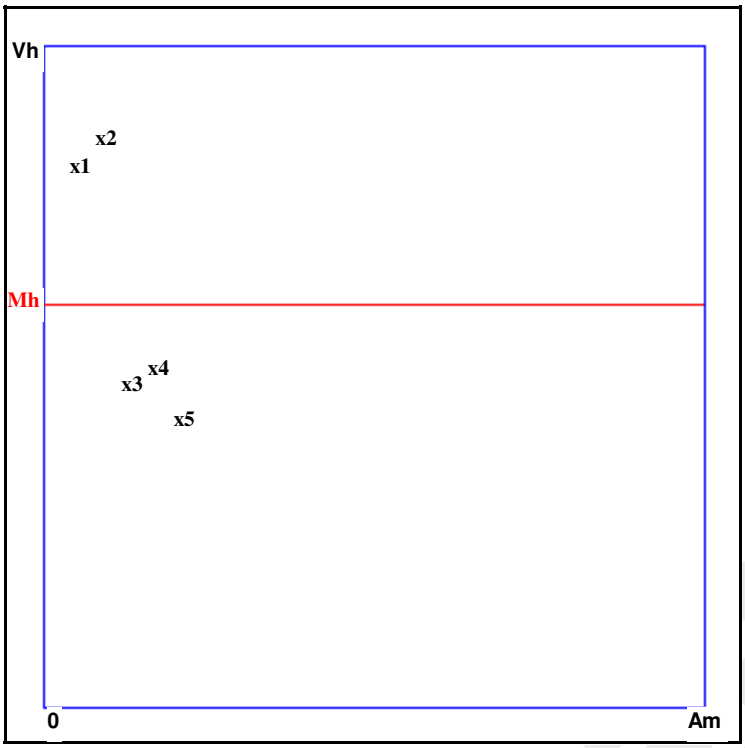
Mo = Valor Médio (R$/m2) = 122,26

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 16:55:18 -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 16:55:37 -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° 27.893
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Patrocínio – MG

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNM
058644.2.0027893-34

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: 058644.2.0027893-34

FICHA
01F

MATRÍCULA: 27.893
DATA: 08 de fevereiro de 2024

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído de **lote de terreno nº 070, quadra 01, setor 081**, face C, medindo 10,00 m de frente para a Av. Verde, lado par, por 30,00 m pelas laterais, 10,00 m pela linha de fundos, **sendo de 300,00 m² de área total**, situando no loteamento denominado Chácara Novo Horizonte, distrito de Santa Luzia dos Barros, deste Município e Comarca de Patrocínio, MG, à 205,00 m da esquina da referida Av. Verde com a Av. do Lago, confrontando com Diná Alves de Souza Mansur pelos seus diversos lados 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. 27.893, originariamente aberta em 05 de novembro de 1999."*

R-1/27.893. Prot. 88.056. 05/11/1999. **TRANSMITENTE:** Diná Alves de Souza Mansur. **ADQUIRENTE: ADGAR LÁZARO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº 568.557.456-87. **COMPRA E VENDA.** Público de 24/09/1999, do Segundo Serviço Notarial local. VALOR DO TÍTULO: R$900,00. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO NO VALOR DE R$900,00. conforme guia de ITBI, datada de 14/09/99, ora arquivada para os fins do Art. 23, inciso IV da Lei Estadual Nº 12.727/97. Consta da escritura as devidas quitações e certidões exigidas por lei. Eu, Cislei Martins Teixeira Ramos, Escrevente que o transcrevi. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

R-2/27.893. Prot. 92.324. 01/09/2000. **TRANSMITENTE-PAGADOR:** Adgar Lázaro de Oliveira. - **ADQUIRENTE-RECEBEDOR: BANCO INTERIOR DE SÃO PAULO S/A**, empresa com sede na Av. Alberto Andaló, 3.942, na Cidade de São José do Rio Preto, SP, inscrita no CNPJ/MF 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/MG sob Nº 35.300.135.113, em 11/11/1992 e posteriores alterações. - **DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Público de 11/08/2000, Lº 069, fls. 015 e verso, 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$5.000,00. - LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: R$5.000,00. - Constam de citada Escritura as transcrições das quitações e das certidões exigidas por lei. A DOI respectiva será emitida pelo Notário. - Eu, Ronaldo de Andrade, Escrevente que o transcrevi. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-3/27.893. 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-4/27.893. 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**.

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 27.893 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: KNS74909
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1270.3673.5699.1318

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/BZ9R9-5KRL5-EHY7T-3C2RR

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

380.502

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