



**CORRAL**  
ENGENHARIA CONSTRUÇÕES

# **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Para fins de apuração do “valor de compra e venda” estritamente conforme requisitos e diretrizes da  
ABNT NBR 14653.

## Sumário

1.	CONCEITO, LEGENDA E REFERÊNCIAS.....	2
2.	SOLICITANTE.....	2
3.	PROPRIETÁRIO/CONTRATANTE.....	2
4.	NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS.....	2
5.	OBJETIVO E FINALIDADE.....	3
6.	VISTORIA TÉCNICA.....	4
7.	ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O IMÓVEL.....	4
	7.1 ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA DO IMÓVEL.....	4
	7.2. ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DA REGIÃO.....	7
	7.3. ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO.....	7
8.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
9.	METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	9
10.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	10
	10.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	10
	10.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	12
11.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
12.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	14
	ANEXO I – MATRÍCULA.....	15
	ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	21

## **1. CONCEITO, LEGENDA E REFERÊNCIAS**

Laudo de Avaliação é a ferramenta técnica, ao alcance do Contratante, para se obter a melhor aproximação de mercado do valor que se busca para uma determinada data base. Realiza-se exame de documentos; vistoria técnica ao bem avaliando; investigação do mercado imobiliário; aplicação de princípios estatísticos; etc.

Por esta razão, enseja-se uma elaboração por profissional especializado, capacitado e habilitado, conhecido como Profissional da Engenharia de Avaliações, cujas funções englobam: analisar os fatos controvertidos; caracterizar o imóvel avaliando e seu entorno; indicar a metodologia mais apropriada para a avaliação; cumprir as determinações da ABNT NBR 14.653; apresentar o valor de avaliação para uma determinada data base.

Para o pleno e adequado cumprimento dessa função, o Profissional da Engenharia de Avaliações deve portar-se de: saber técnico acadêmico; experiência de vida e profissional; facilidade para leitura de situações, contextos e evidências; conhecimento dos normativos técnicos que regem a matéria; e “*bona fide*”.

O resultado do Laudo de Avaliação é o entendimento, devidamente fundamentado, do Profissional da Engenharia de Avaliações, devendo para tanto, este ser conclusivo; obedecer a objetivos e finalidades; e identificar a data base.

## **2. SOLICITANTE**

Cooperativa de Crédito Unicred Evolução Ltda - Unicred Evolução. Matriz: Rua Major Gote, 179, 3º andar, Alto dos Caiçaras, CEP: 38.702-054 – Patos de Minas/MG – CNPJ: 01.727.929/0001-80.

## **3. PROPRIETÁRIO/CONTRATANTE**

O imóvel encontra-se em propriedade de Empresa Nossa Senhora Do Carmo LTDA inscrita no CNPJ:17.675.992/0001-50, e este laudo foi solicitado pela Cooperativa de Crédito Unicred Evolução Ltda - Unicred Evolução, para fins de atualização de valor de mercado.

## **4. NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS**

Para a elaboração dos trabalhos técnicos, foram observados os dispositivos da ABNT, segundo:

- a) aspecto formal: • ABNT NBR 14.724:2011: “Informação e documentação - Trabalhos acadêmicos – Apresentação” (*Information and documentation – Academic work – Presentation*);

b) aspecto de conteúdo técnico:

- ABNT NBR 14.653-1:2019: “Avaliação de bens – Procedimentos gerais”;
- ABNT NBR 14.653-2:2004: “Avaliação de bens – Imóveis urbanos”.

## 5. OBJETIVO E FINALIDADE

Em cumprimento ao que foi estabelecido pelo item “7. Atividades Básicas”, da ABNT NBR 14.653-2:2004, informa-se o objetivo e a finalidade do presente Laudo de Avaliação:

- Objetivo:

Apuração do valor de mercado do imóvel avaliando, para a data base atual.

- Finalidade:

Para fins de identificação do valor de mercado de compra e venda.

Para a consecução dos trabalhos, observou-se questões relativas a:

- Documentação:

Foram consultados os seguintes documentos disponibilizados pela Contratante:

- Matrícula 67.192, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Formiga, situado a Rua Silviano Brandão, nº 81, Loja 17 Centro, Formiga/MG, no Livro nº 2 Registro Geral, apensa ao Anexo I;

- Vistoria:

Vide seção *VIII – VISTORIA TÉCNICA*, com os dados sobre datas, anotações dos detalhes, características do imóvel avaliando e o respectivo Relatório.

O bem imóvel passou por análises, onde se considerou os aspectos próprios e orgânicos, sendo eles: metragem; localização; equipamentos; infraestrutura e características do entorno; e estado de conservação.

A área considerada para o imóvel avaliando foi estritamente conforme rege a NBR 14.653, dada a documentação de registro cartorial, não sendo realizado medições no tocante à verificação dos limites da propriedade e confirmação de área real.

Realizou-se o presente Laudo com o fito de enquadramento no provável valor de mercado, a ser apurado nos termos da ABNT NBR 14.653-2:2004.

## **6. VISTORIA TÉCNICA**

A vistoria foi realizada destacando-se os parâmetros principais de comparação descritos a seguir:

- a) Localização - situação no contexto urbano e via de acesso;
- b) Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;
- c) Infraestrutura urbana disponível;
- d) Equipamento comunitário disponível;
- e) Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;
- f) Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais;
- g) Aspectos relacionados com o estado de conservação, eventuais desgastes ou danos de qualquer origem;
- h) Outras situações relevantes;

No dia 21/10/2025, procedeu-se à vistoria técnica ao imóvel avaliando, para fins de verificação do bem e seu entorno, além de resguardar-se no que tange aos procedimentos obrigatórios contidos na ABNT NBR 14.653-2:2004, referente ao item 7.3, que versa sobre a vistoria ao imóvel e a correspondente presença dos Engenheiros Avaliadores. Durante a vistoria foi realizado o respectivo Relatório.

Nos dias subsequentes, procurou-se reunir o maior número possível de informações sobre o assunto, notadamente, no que se refere a todo tipo de material que pudesse ser útil à execução do presente Laudo de Avaliação.

## **7. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O IMÓVEL**

### **7.1 ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA DO IMÓVEL**

Segundo o Cidades do Meu Brasil, O município de Formiga faz parte do estado de Minas Gerais, localizado na Região Sudeste do Brasil. Os acessos rodoviários a Formiga se dão por meio das rodovias MG-050, BR-354.

Os primeiros registros de desbravamento da região, são relacionados à criação da Picada de Goiás, em 1737. Também chamada de Caminho de Goiás, era uma das Estradas Reais, que ligavam minas e permitiam explorar e escoar o ouro. Com o tempo, a Coroa proibiu, sob pena de morte, a

criação de novos caminhos que levasse às minas. A Picada de Goiás ligava São João Del-Rei ao Rio São Francisco.

Até 1748, Goiás era uma simples comarca da Capitania de São Paulo. Em 1744, os portugueses da Comarca de São João Del Rei, a mando de Gomes Freire, tomaram da Vila de Pitangui, Comarca de Sabará, o Arraial do Tamanduá. Dali para frente, até o rio São Francisco, tudo ficava "entre a Capitania de Minas Gerais e Goiás", inclusive, o Quilombo do Ambrósio que, conforme sempre afirmou o historiador Leopoldo Corrêa, ficava ao norte da atual Cristais-MG. A capitania de São Paulo foi extinta em 1748, quando passou a ser subordinada à do Rio de Janeiro. Nesse mesmo ano, também se criaram as capitanias de Goiás e Mato Grosso.

A DENOMINAÇÃO de Formiga esteve ligada ao Município através de toda a sua história: primeiramente, foi Rancho ou sítio da Formiga", depois Arraial de São Vicente Ferrer da Formiga', "Vila Nova da Formiga" e, quando da elevação da sede municipal à categoria de cidade, simplesmente "Formiga". A origem do topônimo é explicada pelo Sr. Néelson C. de Sena, no Anuário 1969 (ou Anuário III), com base em tradição popular, segundo a qual alguns tropeiros que transportavam açúcar tiveram a carga atacada por formigas ao acamparam próximo a um ribeirão, logo batizado como "Ribeirão da Formiga", nome que, se estendeu ao rancho que ali se formou.

Leopoldo Correia, entretanto, em seu livro "Acheias à História do Oeste de Minas", enumerou uma série de argumentos que o levaram a concluir pela origem indígena do nome. Segundo aquele autor, em certa época foi observada na região a presença de Tapuias, e os aldeamentos de índios, em determinadas circunstâncias, denominavam-se formigas.

A história de Formiga remonta à segunda metade do século XVIII. Saint Hilaire, porém ("Voyage dans les provinces de Rio de Janeiro et Minas Gerais") registra o trânsito por aquelas paragens, entre os anos de 1647 e 1689, de muitos bandeirantes: Manuel Correia, Fernão Dias Paes Leme, Felix Jacques, Lourenço Castanho Taques e Matias Cardoso, além de outros.

O isolamento em que viviam, no início do século XVIII, as localidades de Tamanduá (atual Itapeçerica) e Piuí - onde se agrupavam mineradores, na maioria oriundos de São Paulo -foi a causa indireta do aparecimento do povoado. O desejo de ligar os dois núcleos fez que os habitantes abrissem, através da região inculta que os separava, uma picada que facilitasse também a exploração da área adjacente. Nessa área surgiria o atual Município.

A iniciativa do empreendimento coube ao capitão Estanislau de Toledo Pisa, foragido da corte por questões de dívidas, e a seu primo, o guarda-mor Feliciano Cardoso de Camargos, que habitavam,

ambos, o local "Casa da Casca". Aberta a picada, outros sertanistas requereram sesmarias "da margem de cá do São Francisco", alguns deles permanecendo às margens do Ribeirão da Formiga.

Luís Diogo Lôbo da Silva, quando governador da Província, no intuito de desenvolver os povoados do vasto sertão do oeste, atribuiu a Inácio Correia Pamplona a incumbência de formar e administrar uma "companhia de pessoas idôneas, gente de valor, a fim de penetrarem com ânimo de estabelecer na zona do Campo Grande e além da Serra de Marcela, obrigando-se o govêrno a lhes conceder por sesmaria as terras que escolheram". Do grupo de pessoas que se associaram a Pamplona nessa empresa, Domingos Antônio da Silveira fixou-se em Formiga, onde fundou a fazenda do Córrego Fundo, que obteve em sesmaria no ano de 1777. Também o padre Inácio e Bernardino Correia Pamplona, parentes do mestre-de-campo, estabeleceram-se na região, tendo o último deixado numerosa descendência.

O naturalista Saint Hilaire menciona o padre Arantes como um dos que primeiro habitaram o lugar. Ainda hoje se pode ver, em local próximo à cidade, vestígios do cemitério do "Padre Doutor", como era apelidado aquele religioso. O cônego Raimundo Trindade assevera, porém, que João Gonçalves Chaves foi quem primeiro ali se estabeleceu, requerendo provisão de Capela em 1765 ("Instituições das Igrejas do Bispado de Mariana").

Em 1832 foi criada a paróquia de São Vicente Ferrer de Formiga, sendo nomeado primeiro vigário o padre André Martins Ferreira

O povoado progrediu rapidamente e foi criado o distrito de Formiga, por efeito do Decreto de 14 de julho de 1832, e, depois, o Município, com a denominação de Vila Nova da Formiga, pela Lei provincial nº 134, de 16 de março de 1839, com território desmembrado de Itapecerica. Verificou-se a instalação a 29 de setembro do mesmo ano.

#### Formação Administrativa:

A Lei estadual nº 880, de 6 de junho de 1858, concedeu à sede municipal foros de cidade.

O distrito-sede teve sua criação confirmada pela Lei estadual nº 2, de 14 de setembro de 1891.

A composição administrativa do Município passou por várias alterações. Na divisão fixada pela Lei estadual nº 843, de 7 de setembro de 1923, figurava com 4 distritos: o da sede e os de Arcos, Pains e Pôrto Real de São Francisco. Essa situação somente foi modificada em 1938 quando, em virtude do

Decreto-lei estadual nº 148, de 17 de dezembro, foram desmembrados os distritos de Arcos e Pôrto Real (ex-Pôrto Real do São Francisco), que passaram a integrar o novo Município de Arcos. Restaram o distrito-sede e Pains, constituição mantida durante o quinquênio 1939/1943.

Por fôrça do Decreto-lei estadual nº 1.058, de 31 de dezembro de 1943. Formiga perdeu o distrito de Pains, elevado à categoria de Município. Por outro lado, foram criados os novos distritos de Albertos, Baiões e Pontevila. Estes e mais o distrito-sede compõem o Município atualmente, segundo a divisão administrativa vigente em 31-1-1958.

Formiga é sede de Comarca, que abrange ainda o t ermo de Pimenta.

Fonte: IBGE

## **7.2. ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA DA REGIÃO**

De acordo com o censo realizado pelo IBGE em 2010, sua população é de 67.540 habitantes. O município tem uma área total de 1.501,915km<sup>2</sup> e fica a 200km de distância de Belo Horizonte. O município de Formiga fica localizado na latitude -20.4618 e longitude -45.4268 e faz parte do estado de Minas Gerais.

O bioma predominante em Formiga, Minas Gerais, é o Cerrado. A cidade está localizada na região do Campo das Vertentes, que é conhecida por sua vegetação característica do Cerrado. Além disso, Formiga possui relevo ondulado com presença de montanhas, e seu clima é tropical com duas estações bem definidas.

A vegetação do Cerrado em Formiga inclui espécies como árvores baixas e retorcidas, gramíneas e arbustos. A fauna também é diversa, com animais adaptados ao clima e à vegetação da região.

Além do Cerrado, Formiga também possui recursos naturais como argila, areia, granito, calcário, entre outros. A cidade é cortada por rios como o Rio Formiga, Rio Santana, Rio Mata Cavalo e Rio Pouso Alegre.

## **7.3. ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO**

A economia de Formiga, MG, é marcada pela diversificação, com destaque para os setores de comércio, serviços e indústria, especialmente a confecção de roupas, com o jeans sendo um produto importante. O município também possui um bom desempenho em geração de

empregos, com saldo positivo nos últimos meses, e um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) considerado alto.

Principais características da economia de Formiga:

- **Comércio e Serviços:**

O comércio varejista e os serviços de apoio administrativo são setores importantes em termos de geração de empregos, conforme dados do Observatório Data MPE Brasil.

- **Indústria:**

A indústria de confecção, com foco no jeans, é um dos destaques da economia local, com muitas pequenas confecções produzindo para grandes marcas. Formiga é conhecida como a capital do trabalho feminino nesse setor, com alta concentração de pequenas confecções.

- **Crescimento econômico:**

O município apresentou um bom desempenho no crescimento do PIB municipal entre 2006 e 2021, com o segundo melhor resultado na região imediata. Nos últimos dez anos, o crescimento nominal do nível de atividade foi de 151,8%, e a taxa dos últimos 5 anos foi de 49%.

- **Emprego:**

Em 2022, os setores com mais empregados foram o comércio varejista, os serviços de apoio administrativo e a administração pública.

- **IDH:**

Formiga possui um IDH considerado alto, com um valor de 0,76.

## 8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em avaliação consiste em um imóvel comercial e um imóvel residencial, contendo a área construída averbada de 75,00m<sup>2</sup>, para a loja comercial, 150,00m<sup>2</sup> para a residência, tudo conforme Matrícula de Registro nº 67.192, junto ao Cartório de Imóveis, município de Formiga/MG, no Livro nº2 Registro Geral, que detalha a posse de Empresa Nossa Senhora Do Carmo LTDA, imóvel situado na Rua Professor Joaquim Rodarte, nº169 e 169-A, bairro Centro, na cidade de Formiga/MG vide: Localização Geográfica: 20°28'02.7"S 45°25'47.9"W



Figura 1- Localização

## 9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O método utilizado foi o *Comparativo Direto de Dados de Mercado*, em observância ao item 6.6 da ABNT NBR 14.653-1:2019, que assim dispõe:

### ***“6.6 Escolha da metodologia***

*A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.”*

Também conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019, conceitua-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* como:

**“7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

Afim de que cada amostra seja utilizável, é necessário que a mesma se enquadre nas Normas Técnicas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos, sobre equivalência dos elementos que são utilizados como parâmetros de comparação, através de tratamento técnico que podem depreciar ou valorizar os imóveis da amostragem quando comparados ao avaliado.

Na utilização dessa metodologia de cálculo, os elementos e abrangência da amostragem representativa de dados de mercado devem ter características semelhantes, tanto quanto possível, às do avaliado, objetivando explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado está inserido, constituindo a base do processo avaliatório.

Este processo técnico permite obter o valor do imóvel através da comparação de preços de mercado relativos a outros imóveis ofertados e/ou transacionados, similares ao avaliado. Estes dados, necessários ao cálculo, são alcançados por pesquisa de mercado através da coleta de acordo com as normas de apuração de amostragem.

## **10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

### **10.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de Janeiro de 2026 na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>).

Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados: Fator Transposição:

Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação:

$$F_t = I_a/I_c,$$

onde:  $F_t$  = Fator Transposição,  $I_a$  = índice local do avaliando e  $I_c$  = índice local dos comparativos.

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando foi adotado o índice igual a 100;

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a super estimativa/elasticidade da oferta;

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, foram obtidos elementos, cujos dados de análise constam abaixo:

- <https://jadirimoveis.com.br/imoveis/venda/lote/centro-formiga-mg/603>
- <https://jadirimoveis.com.br/imoveis/venda/lote/centro-formiga-mg/174148>
- <https://www.paulinhoimoveisformiga.com.br/imovel/4086278/lote-venda-formiga-mg-centro>
- <https://www.paulinhoimoveisformiga.com.br/imovel/2336404/lote-venda-formiga-mg-centro>
- <https://www.paulinhoimoveisformiga.com.br/imovel/2324028/lote-venda-formiga-mg-centro>
- <https://www.paulinhoimoveisformiga.com.br/imovel/2244220/lote-venda-formiga-mg-centro>

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o terreno

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 1.832,40/m<sup>2</sup>

Valor Total Terreno = R\$1.832,40 X 2.760,467 = **R\$3.357.689,76**

## 10.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Foram adotados os valores obtidos pelo CUB/M<sup>2</sup> referência ao mês de Dezembro/25 do SINDUSCOM/MG, [https://sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2025/12/tabela\\_cub\\_desonerado\\_dezembro\\_2025.pdf](https://sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2025/12/tabela_cub_desonerado_dezembro_2025.pdf), para obtenção do custo unitário básico para a área construída, assim teremos a seguinte equação:

Valor Área Construída = Area x Valor M<sup>2</sup>

Onde temos as seguintes áreas:

ACc - Área Construída Comercio: 75,00 m<sup>2</sup>.

ACr - Área Construída Residência: 150,00 m<sup>2</sup>.

Então teremos:

VACc = 75,00 x R\$1.181,80 = R\$88.635,00

VACr = 150,00 x R\$2.686,84= R\$403.026,00

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, submuros, 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.

Então teremos:

Valor total área construída = **R\$ 491.661,00**

Nós aprendemos que a avaliação de imóveis deve ser realizada por meio de técnicas científicas e não empíricas. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é a metodologia mais utilizada e está prevista na NBR 14653:1, mas ela requer um tratamento técnico dos atributos dos imóveis comparáveis da amostra. Por exemplo, quando o imóvel com idade avançada é comparado a imóveis com muito menos tempo de vida, neste caso deve se verificar as condições do imóvel e adequá-lo à Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

Para melhor entender esse processo de depreciação de um bem utilizando a temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem. É a perda de valor de um bem decorrente de seu uso, do desgaste natural ou de sua obsolescência.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual

Onde teremos:

	Idade Aparente	Vida Util	Coefficiente de Depreciação	Conservação	Valor	Valor Depreciado Obtido
Rua Professor Joaquim Rodarte, 169 e 169-a	40 Anos	70 Anos	50,20	Entre Regular E Reparo Simples (D)	<b>R\$491.661,00</b>	<b>R\$244.847,17</b>

## 11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O resultado da avaliação do terreno, apurada via Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e, posterior, tratamento dos valores das benfeitorias, somados, e arrendados informa-se o “**valor de mercado**” do imóvel objeto:

**Valor Final de mercado do imóvel avaliando:**

**R\$3.612.000,00**

( Três Milhões, Seiscentos E Doze Mil Reais)

## 12. TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação para consulta, nada mais havendo a acrescentar.

Formiga/MG, 15 de Janeiro de 2026.

---

RÓBSON ANDRÉ CORRAL  
ENG. CIVIL – CREA/MG – 175.690/D  
CPF: 087.212.576-98

## ANEXO I - MATRÍCULA



Valide aqui este documento

CNM: 039099.2.0067192-16

<b>MATRÍCULA</b>  67192	<b>LIVRO Nº 2</b> <i>REGISTRO GERAL</i> <i>REGISTRO DE IMÓVEIS</i>  Formiga - Minas Gerais  Folha Nº 01	<b>REGISTRO ANTERIOR</b>  Lº 3AQ-66830 1049,2828
<b>DATA</b> 23/09/2015		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H58A8-8B3RW-C4W5S-WUQC3>

**IMÓVEL:** Um imóvel residencial de nº 169, com a área construída de 150,00m<sup>2</sup>, e outro imóvel comercial de nº 169-A, com a área construída de 75,00m<sup>2</sup>, situados na Rua Professor Joaquim Rodarte, Centro, nesta cidade, e seu respectivo terreno, com a área de 2.760,467m<sup>2</sup>, com a seguinte descrição do perímetro: inicia-se a descrição do perímetro no vértice 0, de coordenadas N 7.736.748,1502 m. e E 455.127,3188 m., situado no limite com MURO, deste, segue com azimute de 26°46'44" e distância de 10,6801 m., confrontando com RUA PROFESSOR JOAQUIM RODARTE, neste trecho com MURO, até o vértice 1, de coordenadas N 7.736.757,6848 m. e E 455.132,1307 m.; deste, segue com azimute de 116°49'23" e distância de 25,2407 m., confrontando com ELIANA DE CASTRO GAMBOGGI, neste trecho com MURO, até o vértice 2, de coordenadas N 7.736.746,2953 m. e E 455.154,6556 m.; deste, segue com azimute de 27°33'43" e distância de 24,26168 m., confrontando com ELIANA DE CASTRO GAMBOGGI e PAULÊNIO BATISTA PIERONI, neste trecho com MURO, até o vértice 3, de coordenadas N 7.736.768,1184 m. e E 455.166,0461 m.; deste, segue com azimute de 115°27'00" e distância de 20,8661 m., confrontando com CASA DE SAÚDE SANTA MARTA DE FORMIGA, neste trecho com MURO, até o vértice 4, de coordenadas N 7.736.759,1515 m. e E 455.184,8872 m.; deste, segue com azimute de 24°44'12" e distância de 10,2273 m., confrontando com EDUARDO FÉLIX DE OLIVEIRA, neste trecho com MURO, até o vértice 5, de coordenadas N 7.736.749,8627 m. e E 455.180,6076 m.; deste, segue com azimute de 129°42'36" e distância de 28,3980 m., confrontando com EDUARDO FÉLIX DE OLIVEIRA, MAURÍCIO ROCHA, RICARDO DE OLIVEIRA FERNANDES, ELIZA DE OLIVEIRA SÁ, JADIR DOMINGOS DA SILVA, LUISA MARIA DE SÁ, LUIS MÁRIO DE OLIVEIRA SÁ e LÚCIO MÁRCIO MICHEL DE OLIVEIRA SÁ, neste trecho com MURO, até o vértice 6, de coordenadas N 7.736.731,7191 m. e E 455.202,4538 m.; deste, segue com azimute de 86°12'48" e distância de 22,9763 m., confrontando com RICARDO DE OLIVEIRA FERNANDES, ELIZA DE OLIVEIRA SÁ, JADIR DOMINGOS DA SILVA, LUISA MARIA DE SÁ, LUIS MÁRIO DE OLIVEIRA SÁ e LÚCIO MÁRCIO MICHEL DE OLIVEIRA SÁ, neste trecho com MURO, até o vértice 7, de coordenadas N 7.736.733,2365 m. e E 455.225,3800 m.; deste, segue com azimute de 51°56'08" e distância de 19,4627 m., confrontando com o RIO MATA CAVALO, neste trecho com MURO, até o vértice 8, de coordenadas N

Continua no verso...



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





CNM: 039099.2.0067192-16

7.736.721,2368 m. e E 455.210,0567 m.; deste, segue com  
Valde aqui este documento mute de 65°31'01" e distância de 27,3319 m., confrontando  
com o RIO MATA CAVALO, neste trecho com MURO, até o vértice 9,  
de coordenadas N 7.736.709,5533 m. e E 455.185,3523 m.; deste,  
segue com azimute de 72°44'57" e distância de 7,8743 m.,  
confrontando com o RIO MATA CAVALO, neste trecho com MURO, até  
o vértice 10, de coordenadas N 7.736.707,2182 m. e E  
455.177,8322 m.; deste, segue com azimute de 78°59'48" e  
distância de 11,2942 m., confrontando com o RIO MATA CAVALO,  
neste trecho com MURO, até o vértice 11; de coordenadas N  
7.736.705,0625 m. e E 455.166,7456 m.; deste, segue com  
azimute de 71°35'36" e distância de 5,1863 m., confrontando  
com o RIO MATA CAVALO, neste trecho com MURO, até o vértice  
12, de coordenadas N 7.736.703,4249 m. e E 455.161,8246 m.;  
deste, segue com azimute de 135°26'14" e distância de 15,7565  
m., confrontando com CLAUDINÊ SILVIO DOS SANTOS, neste trecho  
com MURO, até o vértice 13, de coordenadas N 7.736.714,6511 m.  
e E 455.150,7684 m.; deste, segue com azimute de 119°24'41" e  
distância de 11,1296 m., confrontando com CLAUDINÊ SILVIO DOS  
SANTOS, neste trecho com MURO, até o vértice 14, de  
coordenadas N 7.736.720,1166 m. e E 455.141,0733 m.; deste,  
segue com azimute de 26°54'22" e distância de 18,7381 m.,  
confrontando com ORLANDO CÉSAR BEZERRA DE MENEZES e EDUARDO  
GONTIJO CUNHA, neste trecho com MURO, até o vértice 15, de  
coordenadas N 7.736.736,8263 m. e E 455.149,5529 m.; deste,  
segue com azimute de 296°59'24" e distância de 24,9516 m.,  
confrontando com EDUARDO GONTIJO CUNHA, neste trecho com MURO,  
até o vértice 0, de coordenadas N 7.736.748,1502 m. e E  
455.127,3188 m.; ponto inicial da descrição do perímetro.  
Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao  
Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da  
RBMC de VARGINHA, de coordenadas E 455.013,811. e N  
7.617.772,653, e encontram-se representadas no Sistema UTM,  
referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum  
o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros  
foram calculados no plano de projeção UTM. Com a seguinte  
inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal:  
00.15.037.0079.0000/0001.

**REGISTROS ANTERIORES:** AV-06-Matricula 2.828, L° 2-D, fls. 219;  
AV-03-Matricula 1.049, L° 2-A, fls. 225 e AV-04-Registro  
66.830, L° 3-AQ, fls. 75, sendo o imóvel originário de  
unificação e retificação de registro, conforme protocolo n°  
130.525, de 23/09/2015.

**PROPRIETÁRIA:** EMPRESA NOSSA SENHORA DO CARMO LTDA., inscrita  
no CNPJ: 17.675.992/0001-50, com sede na Rua Professor Joaquim  
Rodarte, n° 169, Centro, nesta cidade. Emol. R\$16,32, TFIJ.  
R\$5,13. TOTAL: R\$21,45. Formiga, 16/11/2015. Dou fé.

Valde este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H58A8-8B3RWC4W5S-WUQC3>

Continua na folha 02...



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

CNM: 039099.2.0067192-16

MATRÍCULA 67192	<b>LIVRO Nº 2</b> REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO ANTERIOR Lº 3AQ-66830 1049,2828
DATA 23/09/2015	Formiga - Minas Gerais Folha Nº 02	

*Sérgio Caetano de Oliveira*  
Sérgio Caetano de Oliveira  
Escrivente Autorizado

**R-01-67192- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº145495 de 18/04/2018.**  
Cédula de Crédito Bancário, nº 2018070198, datada de 13/04/2018, emitida em Formiga/MG. **EMITENTE/FIEL DEPOSITÁRIA/DEVEDORA FIDUCIANTE: EMPRESA NOSSA SENHORA DO CARMO LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ: 17.675.992/0001-50, localizada na Rua Professor Joaquim Rodarte, nº 169, Centro, nesta cidade. **AVALISTAS/TERCEIROS GARANTIDORES/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: 01-) ANTÔNIO DA CRUZ NASCIMENTO**, brasileiro, casado sob o regime da Comunhão Universal de Bens com Zilá Teixeira da Cruz, aposentado, portador do RG: M-6.232.558 SSP/MG e do CPF: 051.454.736-72, residente no lugar denominado Nova Zelândia H Cristais, L4, CH Faz, neste município; **02-) ITAMAR JOAQUIM TEIXEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da Comunhão Universal de Bens com Isabel Cristina Vaz Teixeira, empresário, portador do RG: MG-6.611.557 SSP/MG e do CPF: 358.568.746-68, residente na Rua Justo de Paula Gomes, nº 260, Bairro Quinzinho, nesta cidade; **e 03-) TERESINHA MARIA TEIXEIRA GONTIJO**, brasileira, viúva, bibliotecária, portadora do RG: 364.756 SSP/MG e do CPF: 872.512.806-04, residente na Rua Espírito Santo, nº 1.057, Centro, em Lagoa da Prata/MG. **AVALISTAS/TERCEIRAS GARANTIDORAS (CÔNJUGES): 01-) ZILÁ TEIXEIRA DA CRUZ**, brasileira, casada sob o regime da Comunhão Universal de Bens, empresária, portadora do RG: M-7.687.462 SSP/MG e do CPF: 995.322.476-53, residente no lugar denominado Nova Zelândia H Cristais, L4, CH Faz, neste município; **e 02-) ISABEL CRISTINA VAZ TEIXEIRA**, brasileira, casada sob o regime da Comunhão Universal de Bens, dona de casa, portadora do RG: MG-1.191.383 SSP/MG e do CPF: 047.007.056-04, residente na Rua Justo de Paula Gomes, nº 260, Bairro Quinzinho, nesta cidade. **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ALTO PARANAÍBA, NOROESTE E OESTE DE MINAS LTDA. - COOPERATIVA**, inscrita no CNPJ: 01.727.929/0001-80. **VALOR DO CRÉDITO: R\$1.600.000,00 (02 unidades imobiliárias).** **VENCIMENTO FINAL E PRAÇA DE PAGAMENTO: 25/04/2028 - FORMIGA/MG. ALIENAÇÃO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H58A8-8B3RW-C-4W5S-WUQC3>

Continua no verso...

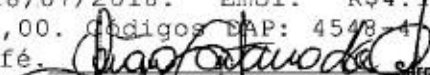


Documentos gerados oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.digital.org.br

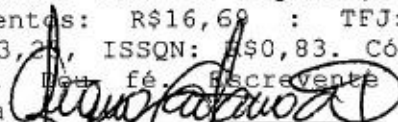


CNM: 039099.2.0067192-16

Valide aqui este documento

**FIDUCIÁRIA:** Para garantia da dívida oriunda do instrumento, a emitente dá em alienação fiduciária, à Cooperativa, o imóvel desta matrícula, constituído de 02 (duas) unidades imobiliárias, avaliado em R\$2.975.000,00, conforme previsto no art. 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97. **PRAZO DE CARÊNCIA:** Nos termos do parágrafo 2º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, fica definido o prazo de 30 (trinta) dias de carência, antes que seja expedida intimação para purgação da mora. Demais cláusulas e condições conforme instrumento arquivado neste cartório. Foi apresentada e fica arquivada nesta serventia: CND relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, que abrange, inclusive, as contribuições sociais, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da emitente, válida até 28/07/2018. Emol. R\$4.146,00; TFJ. R\$2.740,00. TOTAL: R\$6.886,00. Códigos DAP: 4548-4 (02 vezes). Formiga, 20/04/2018. Dou fé.  Sérgio Caetano de Oliveira  
Escrivente Autorizado

**AV-02-67192- ADITIVO - Protocolo nº158405 de 14/09/2020.**

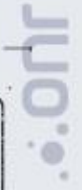
Fica averbado o Primeiro Aditivo datado de 24/04/2020, com referência a Cédula de Crédito Bancário nº 2018070198, registrada no ato anterior, aditando a mencionada cédula em que as partes resolvem alterar a data de vencimento para o dia 25/07/2028. Passa o documento a fazer parte integrante da aludida cédula, para todos os fis de direito, não constituindo, pois, nenhuma espécie de novação. Número do selo do ato: EAQ/86835. Cód. de Segurança do selo: 1747-9310-5658-9785. Emolumentos: R\$16,69 : TFJ: R\$5,56, RECOMPE: R\$1,00. TOTAL: R\$23,25, ISSQN: R\$0,83. Cód. DAP: 1 x 4134-3. Formiga, 09/10/2020. Dou fé.  Sérgio Caetano de Oliveira  
Escrivente Autorizado

**AV-03-67192- ADITIVO - Protocolo nº159286 de 30/10/2020.**

Fica averbado o Segundo Aditivo datado de 22/10/2020, com referência à Cédula de Crédito Bancário nº 2018070198, registrada no ato 01, aditando a mencionada cédula, no que tange a alteração de vencimento da operação, nos termos que segue: altera-se o campo vencimento para o dia 25/09/2028. Em razão da alteração acima referida, a Cédula de Crédito Bancário, **passa a ter a seguinte numeração: 2020070488**. A operação não implica em novação da dívida, mas mera prorrogação do prazo/vencimento da operação. Por fim, ratificam-se os demais itens da Cédula de Crédito Bancário aditada, bem como suas cláusulas e condições. Número do selo do ato: EDK/13352. Cód. de Segurança do selo: 6810-9745-3971-1283. Emolumentos: R\$16,69 : TFJ: R\$5,56, RECOMPE: R\$1,00.

Continua na folha 03...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H58A8-8B3RW-C4W5S-WUJOC3>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 039099.2.0067192-16

MATRÍCULA 67192	<b>LIVRO Nº 2</b> REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 03 <i>RD</i>	REGISTRO ANTERIOR Lº 3AQ-66830 1049 2828
DATA 23/09/2015		

TOTAL: R\$23,25, ISSQN: R\$0,83. Cód. DAP: 1 x 4134-3. Formiga, 17/11/2020. Dou fe. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira, *Marcelo Augusto Alves Teixeira*

**AV-04-67192- ADITIVO - Protocolo nº161556 de 25/03/2021.**

Fica averbado o Terceiro Aditivo datado de 22/03/2021, com referência à Cédula de Crédito Bancário nº 2020070488, registrada no ato 01, aditando a mencionada cédula, no que tange a alteração de vencimento da operação, nos termos que segue: altera-se o campo vencimento para o dia 25/03/2029. A operação não implica em novação de dívida, mas mera prorrogação do prazo/vencimento da operação. Por fim, ratificam-se os demais itens da Cédula de Crédito Bancário aditada, bem como suas cláusulas e condições. Número do selo do ato: EMP/56291. Cód. de Segurança do selo: 5791-5925-4779-7228. Emolumentos: R\$17,74, TFJ: R\$5,91, RECOMPE: R\$1,06. TOTAL: R\$24,71. ISSQN: R\$0,89. Cód. DAP: 1 x 4134-3. Formiga, 15/04/2021. Dou fe. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira, *Marcelo Augusto Alves Teixeira*

**AV-05-67192- ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Protocolo nº181038 de 16/04/2024.**

Procede-se a esta averbação para constar que a credora fiduciária do ato 01, Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Alto Paranaíba, Noroeste e Oeste de Minas Ltda. - Unicred Integração de Minas, atualmente denomina-se COOPERATIVA DE CRÉDITO UNICRED EVOLUÇÃO LTDA - UNICRED EVOLUÇÃO, nos termos da Certidão Simplificada Digital emitida pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG), em 05/04/2024, que foi apresentada e fica arquivada nesta serventia. Número do selo do ato: HRF/05323. Cód. de Segurança do selo: 9546-5598-3532-2154. Emolumentos: R\$23,75, TFJ: R\$7,90, RECOMPE: R\$1,42. TOTAL: R\$33,07. ISSQN: R\$1,19. Cód. DAP: 1 x 4160-8. Formiga, 24/04/2024. Dou fe. Escrevente Autorizado, Sérgio Caetano de Oliveira, *Sérgio Caetano de Oliveira*

*Informa-se que constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recome, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º. A caput e §1º da Lei Est. 15.424/04.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H58A8-8B3RW-C4W5S-WUQC3>

onr

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui este documento

### REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG

**Cartório de Inteiro Teor do original arquivado, emitida nos termos do art. 19, §1º Lei n. 6.015/73.**

Certifico que o imóvel supradescrito acha-se livre de todos os ônus reais, excetuada a **ALIENAÇÃO** **MARIA registrada sob o nº 01**, por este Cartório, até a presente data. Certifico ainda, que o imóvel supradescrito acha-se livre de todas as ações reais e pessoais reipersecutórias, por este Cartório, até a presente data.

Certifico mais, que se encontra em trâmite nesta serventia o **Protocolo 191.246**, datado de 29/09/2025, que tem por objeto o imóvel desta matrícula. NADA MAIS. Era somente o que me cumpria a certificar. **Formiga, 09/12/2025. Dou fé.**

**Maria Helena Campos Pereira da Costa - Escrevente Autorizada.**

*Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Art. 4º da Lei 14.063/2020 e nos termos do art. 1.176 do Provimento nº 93/CGJ-MG/2020.*

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORMIGA/MG

Matrícula: 67192  
Selo de Consulta Nº JP169668  
Código de Segurança: 7038.2636.7380.8718  
Quantidade de Ates Praticados: 000 - Data: 09/12/2025  
Ate(s) praticado(s) por: Maria Helena Campos Pereira da Costa  
Função: Escrevente Autorizada  
Pedido Certidão Nº 25/12308 Data: 09/12/2025

Emol: R\$130,48 + T.F.J: R\$30,76 = Valor Final: R\$161,21 - ISS: R\$6,07

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

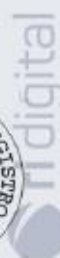


Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H58A8-8E3RW-C4W5S-WUQC3>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



## ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

















