

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Imóvel misto localizado com frente para a Rua Pedro Dias Guimarães, nº 53 – Centro, na cidade de Caldas, Estado de Minas Gerais.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Interessado: **BANCO SICOOB AGROCREDI**

DATA BASE: AGOSTO / 2026



ITEM	VALOR AVALIAÇÃO (R\$)
TERRENO: ÁREA: 173,34 M2	R\$ 78.339,41
EDIFICAÇÃO: ÁREA: 59,40 M2	R\$ 110.011,27
TOTAL	R\$ 188.350,68
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 141.263,01
VALOR ARREDONDADO	R\$ 141.263,00

1- OBJETIVO:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

2- NORMAS OBSERVADAS NA AVALIAÇÃO:

As normas utilizadas na elaboração deste Laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do Laudo, quanto à fundamentação e precisão orientadas pelas normas da ABNT.

NBR – 14653-1- Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR – 14.653-2- Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3- METODOLOGIA:

3.1- MÉTODOS ADOTADOS:

Dentre os métodos de avaliação adotados pela Norma Brasileira – NBR – 14653.2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

A composição do valor total do imóvel avaliando poder ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados

o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) * FC, \text{ onde:}$$

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria e

FC = fator de comercialização.

3.2 – CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Classifica-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados. Os métodos utilizados nesta avaliação é:

3.2.1. - Comparativo Direto de Dados de Mercado = TERRENO

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3.2.2. – Método do Custo de Reprodução

O método do custo de reprodução é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias ou custo de reprodução, podendo ser apropriado pelo CUB, com citação das fontes consultadas. O Custo Unitário Básico de Construção = CUB é editado pelo SINDUSCON. Aplica-se 152.930 coeficientes de DEPRECIAÇÃO FÍSICA = Critérios de Ross-Heidecke.

4- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

4.1- Grau de fundamentação

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653.

. **Fundamentação:** será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de elevados de fundamentação;

. **Precisão:** será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1 da NBR 14653-3:2019, reproduzida abaixo, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela – Grau de fundamentação tratamento por fatores

9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas,	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados

		com foto e características conferidas pelo autor do laudo		correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Este trabalho atingiu o **grau I de fundamentação** no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

4.2- Grau de precisão

A avaliação do imóvel urbano atingiu o **Grau de Precisão II**, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Análise por Regressão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR-14.653-3 / 2019 da ABNT.

Grau de precisão – as avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o MCDDM, conforme a Tabela 6.

Tabela 6 - Grau de precisão no caso de utilização de MCDDM

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

RESULTADO: este trabalho atingiu **o grau I de fundamentação** e o **grau I de precisão** no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

5- Vistoria:

Visita ao imóvel no dia 20 de agosto de 2026, às 09:20 hs, feita de forma extrínseca, tendo em vista não ter todo acesso ao imóvel.

5.1) Prédio RESIDENCIAL:

5.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro: Rua Pedro Dias Guimarães, nº 53-Centro

- ▶ Bairro: Centro – Caldas /SP.

5.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário.

5.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente residências , com padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial .

- ▶ Padrão construtivo: Baixo / Normal.

5.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários:

- ▶ pavimentação da via pública;

- ▶ drenagem superficial;

- ▶ passeio e meio-fio;

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

- ▶ rede de água potável;
- ▶ rede de energia elétrica,
- ▶ rede telefônica,
- ▶ iluminação pública,
- ▶ arborização,
- ▶ transporte coletivo,
- ▶ coleta de lixo e
- ▶ entrega postal.

5.1.5) Características físicas:

- ▶ Frente : Rua Pedro Dias Guimarães, nº 53;
- ▶ Formato: Retangular.
- ▶ Matrícula: 17.053 – SRI da Comarca de Caldas-MG.
- ▶ Posição na quadra: esquina
- ▶ Topografia: terreno com alicive para os fundos;
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Área total do lote: 173,34 m²
- ▶ Situação do imóvel: **ocupado** .

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região.

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

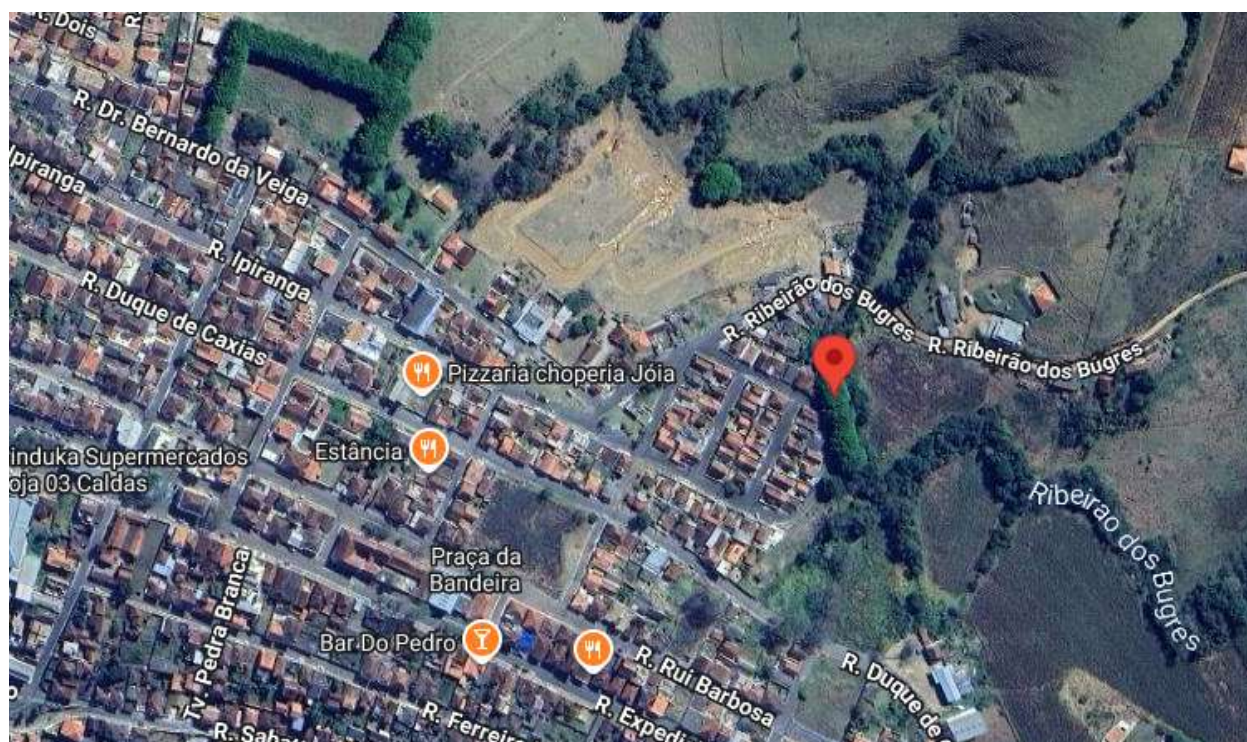


Imagem Google Maps , acesso em 23/08/2026 – 04:33 hs



Fonte: Google Earth Pro, acesso em 23/08/2026 às 04:42hs.

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Privativa Construída : 59,40 m²
- ▶ Padrão construtivo: Baixo.
- ▶ Idade aparente: 20 anos.

► estado de conservação: não foi possível a visita interna

Divisão Interna de acordo com o IPTU

Não foi possível vistoriar o imóvel. O mesmo estava fechado.

6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário em 2026, portanto, se insere em um cenário de crescimento econômico moderado, inflação em queda porém ainda acima da meta, juros em patamar contracionista e câmbio depreciado, combinando estímulos (mercado de trabalho robusto, expansão do crédito habitacional, programas via FGTS) e restrições (custo elevado de capital, pressão de custos de construção e maior seletividade bancária). Esse conjunto de fatores mantém a demanda por imóveis, mas com maior foco em empreendimentos bem localizados, com boa relação custo-benefício e enquadrados em linhas de crédito mais acessíveis, aspecto que deve ser considerado na análise de liquidez, absorção e precificação dos imóveis avaliados em 2026.

7- Determinação do valor de mercado do terreno

7.1- Homogeneização por fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

7.2- Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizados próximos ao imóvel avaliando, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

7.3- Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► **V/M²**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

Dos 04 (quatro) elementos da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

7.5- Cálculo do valor terreno:

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

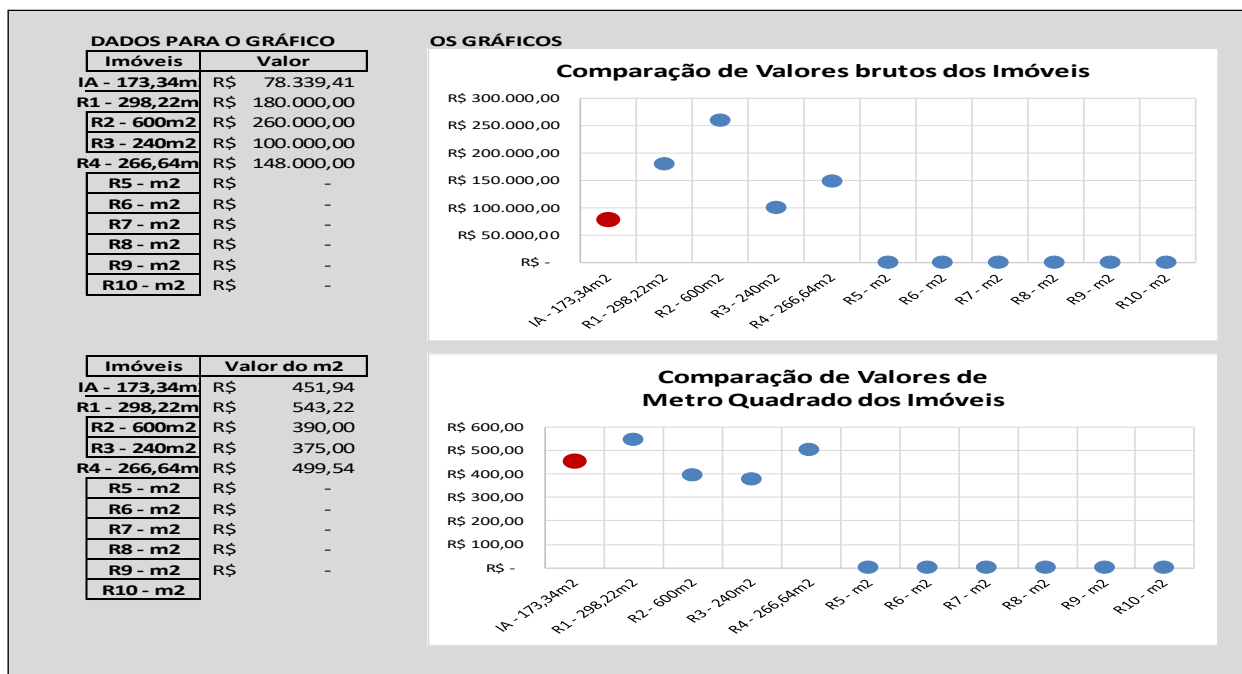
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Para determinarmos o valor de mercado do terreno, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis						
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:		RUA PEDRO DIAS GUIMARAES 53			Cidade/UF: Caldas/MG	
Terreno (m²):		173,34				
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	10% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Geraldo Simões	298,22	Anúncio	R\$ 180.000,00	R\$ (18.000,00)	R\$ 543,22
R2	Joaquim Elias	600	Anúncio	R\$ 260.000,00	R\$ (26.000,00)	R\$ 390,00
R3	BG Imoveis	240	Anúncio	R\$ 100.000,00	R\$ (10.000,00)	R\$ 375,00
R4	Caldas Imóveis	266,64	Anúncio	R\$ 148.000,00	R\$ 14.800,00	R\$ 499,54
R5						
R6						
R7						
R8						
R9						
R10					R\$ -	
					Total:	R\$ 1.807,76
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 451,94
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:					R\$	78.339,41



8- Cálculo do valor das benfeitorias - construção com depreciação)

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

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

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

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.554,54
PP-4	2.422,37
R-8	2.286,98
PIS	1.767,90

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.082,77
PP-4	2.928,24
R-8	2.548,75
R-16	2.474,80

PADRÃO ALTO	
R-1	3.824,03
R-8	3.107,73
R-16	3.223,56

8.1 – Imóvel RESIDENCIAL:

Padrão : Padrão Baixo : R\$ 2.554,54/ m²

Coefficiente de Depreciação Física:

Vida Útil para residências: 65 anos (BUREAU OF INTERNAL REVENUE)

Percentual de vida útil até o momento: 20 ANOS

Estado de conservação: **APARENTEMENTE EM BOM ESTADO.**

DADOS PARA CONVERSÃO

Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA:	R\$ 2.554,54
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 151.739,68

DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Vida útil do IA (em anos):	65
Estado de Conservação do IA:	Entre regular e reparos
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	27.50
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 110.011,27

9- CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

ITEM	VALOR AVALIAÇÃO (R\$)
TERRENO: ÁREA: 173,34 M2	R\$ 78.339,41
EDIFICAÇÃO: ÁREA: 59,40 M2	R\$ 110.011,27
TOTAL	R\$ 188.350,68
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 141.263,01
VALOR ARREDONDADO	R\$ 141.263,00

10.1- Anexos:

- 1 – acervo fotográfico (numeradas de 1 a 3);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Documentos : Matrícula do imóvel

10.2- Termo de encerramento:

Trata-se de um PARECER TÉCNICO que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com semelhanças em suas características e localizações sócio - econômica.

Os elementos constantes da documentação estão corretos e, as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

Nada mais tendo a tratar, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 13 (treze) laudas , mais o anexo, com o acervo fotográfico do imóvel.

Tapiratiba-SP, 24 de agosto de 2026.

ROGÉRIO DE ARAÚJO

ANEXO 1 – ACERVO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Vista fachada do imóvel avaliando



Vista lateral do imóvel



Vista da Rua Pedro Dias Guimarães – Centro - Caldas

ANEXO 2
Listagem com os elementos pesquisados

<u>AMOSTRA</u>	<u>1</u>
Status:	Em oferta desde janeiro/2026
Endereço:	Rua Dr Bernardo da Veiga, sn
Bairro	Centro
Área do terreno	600,00 m²
Valor oferta>	R\$ 260.000,00
Preço m²	R\$ 433,33
Proprietário:	JOAQUIM ELIAS
Contato	354 999378221/999554746



<u>AMOSTRA</u>	<u>2</u>
Status:	Em oferta desde janeiro/2025
Endereço:	Rua Dr Bernardo da Veiga
Bairro	Centro
Área do terreno	298,22 m2
Valor oferta:	R\$ 180.000,00
Preço m²	R\$ 603,58
Proprietário:	GERALDO SIMÕES
Contato	35 999440265



ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

<u>AMOSTRA</u>	<u>3</u>
Status:	Em oferta desde maio/2025
Endereço:	Rua 13 de maio
Bairro	Centro
Área do terreno	240,00 m2
Imóvel vendido em fevereiro/25	R\$ 100.000,00
Preço m²	R\$ 416,66
Informante:	BG IMOVEIS POÇOS DE CALDAS
Contato	35 999521853

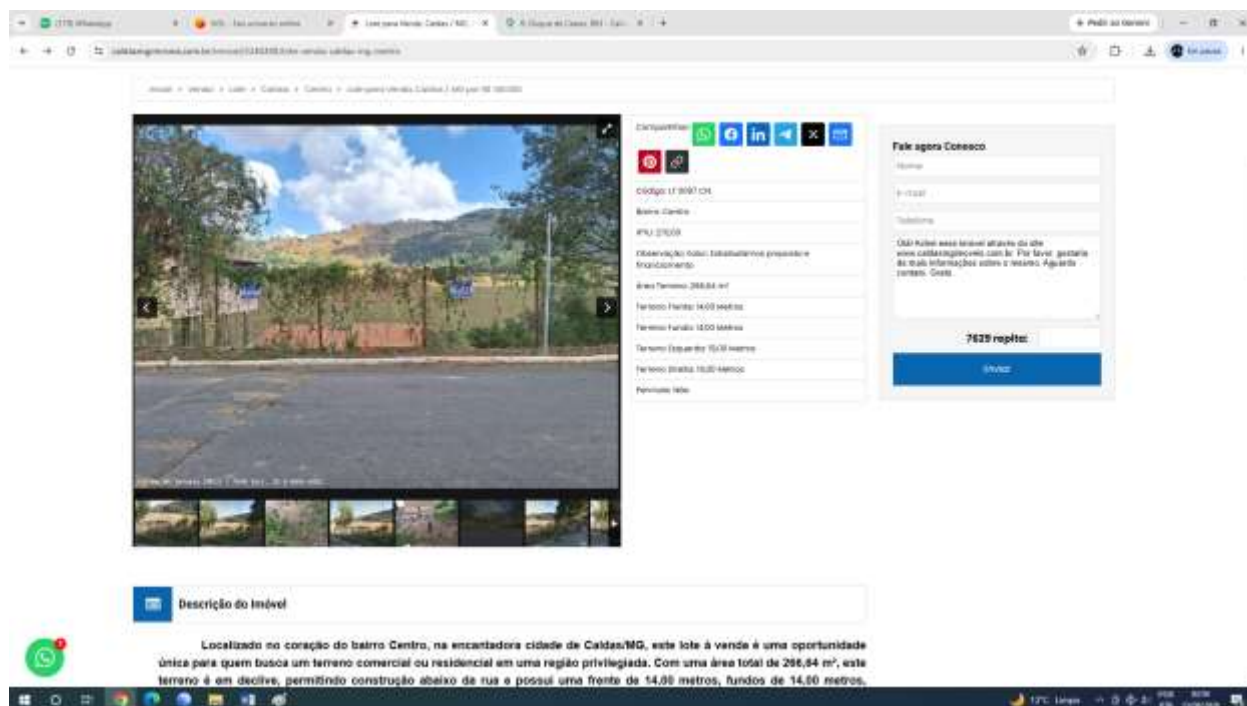


Terreno: 240m²

Venda R\$ 100.000

Contate o anunciante

<u>AMOSTRA</u>	
Status:	Em oferta desde janeiro /2026
Endereço:	Rua 13 de maio
Bairro	Centro
Área do terreno	266,64
Imóvel vendido em fevereiro/25	R\$ 148.000,00
Preço m²	R\$ 555,05
Informante:	CALDAS IMOVEIS
Contato	35 988518881



ANEXO III – MATRÍCULA DO IMÓVEL

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em: 23/08/2025 04:08:56

C/NM: 030003.2.0017053-93

LIVRO 2- "DA" - REGISTRO DE IMÓVEIS-REGISTRO GERAL ANO: 2019

MATRÍCULA: 17053(dezessete mil e cinquenta e três).
Protocolo: 55252, Caldas MG, 26 de SETEMBRO de 2019.
Imóvel: Um terreno urbano, desmembrado de maior porção, denominado **LOTE 11, QUADRA E**, situado na **RUA PEDRO DIAS GUIMARÃES**, sem benfeitorias, com área de 173,34m²(cento e setenta e três metros e trinta e quatro centímetros quadrados), medindo: 23,40m em circunferência de frente para a rua PEDRO DIAS GUIMARÃES; 12,53m do lado esquerdo, confrontando com lote 08, da quadra E, em nome do espólio de Margarida Rosa do Patrocínio; 20,00m aos fundos, confrontando com o Município de Caldas, sendo 11,35m do lote 09 da quadra E e 8,65m do lote 10, da quadra E, área 01. **Inscrição Municipal:** 02.037.0135.009.001/
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CALDAS/MG, pessoas jurídicas de direito público, com sede administrativa na praça Paulino Figueiredo, nº 55, centro, em Caldas MG, CNPJ: 18.625.129/0001-50(representada pelo prefeito: Alexandro Conceição Queiroz, CPF: 583.443.301-49). **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/matricula 6007, livro 2-AV, d/registro. O escrevente autorizado(Rodrigo F. Pellissier):
4401-6(emol. R\$43,08, TFI: R\$13,55 – R\$56,63) **A.411/2019**
Selo digital: DAW30346/30351; cód. Segurança: 6130.4028.7504.4222(6 atos)

R.1/17053. Protocolo: 55252, Caldas MG, 26 de SETEMBRO de 2019.
TRANSMITENTE DOADOR: Município de Caldas MG, acima qualificado. **ADQUIRENTE DONATÁRIO:** BENEDITO ANTONIO DA SILVA, brasileiro, aposentado, divorciado(certidão de casamento do RCPN de Caldas MG, matrícula: 0565720155 1973 2 00021 008 0005508 99, datado de 26/07/2019), CPF: 313.184.366-72 e RG: MG-8.547.962/SSPMG, res. e domiciliado na avenida Rio Verde, 4285, Poções do Rio Verde, neste Município. **TÍTULO:** Doação. **FORMA DO TÍTULO:** Público de 13/08/2019, lavrada no livro 113, fls.41, no 1º tabelionato de notas de Caldas MG, em conformidade com a Lei Municipal 1.455/92 que autorizou a doação. **VALOR:** R\$34.668,00. **OBS:** registro referente a totalidade do imóvel acima matriculado. O escrevente autorizado(Rodrigo F. Pellissier):
4414-6(emol. R\$700,67, TFI: R\$269,99 – R\$970,66)
Selo digital: DAW30346/30351; cód. Segurança: 6130.4028.7504.4222(6 atos)

Av.2/17053. Protocolo: 55335, Caldas MG, 04 de NOVEMBRO de 2019.
Edificação e Habite-se: nos termos da escritura pública de V/C de 14/08/2019 e aditamento de 05/09/2019, lavradas no livro 113, fls.45 e 70, respectivamente, ambas no 1º tabelionato de notas de Caldas MG, acompanhadas de carta de habite-se nº 45/2019 e certidão de edificação, da prefeitura municipal local, datados de 11 e 12/09/2019, respectivamente, procede-se a esta av. para constar que, no imóvel aqui matriculado, foi edificado um imóvel residencial, com 59,40m²(cinquenta e nove metros e quarenta centímetros quadrados), de construção, placa numérica: 53, localizado na RUA PEDRO DIAS GUIMARÃES, cujos documentos ficam arquivados em cartório. **Valor declarado para fins do art. 103 do provimento estadual 260/13 de RS85.874,00(proporcional ao informado no ARO da CND da Receita Federal constante na Av.3 adiante), não obstante o valor predial municipal de R\$13.013,35, lançado na certidão de edificação. Inscrição Municipal:** 02.037.0135.009.001/Cod.33750. O **ESCREVENTE** autorizado(Rodrigo F. Pellissier):
4452-5(emol. R\$655,86, TFI: R\$252,72 – R\$908,58) **A.482/2019**
Selo digital: DAW31631/31640; cód. Segurança: 6679.8953.3132.7837(10 atos)

Av.3/17053. Protocolo: 55335, Caldas MG, 04 de NOVEMBRO de 2019.
CND do INSS: Nos termos do requerimento na escritura da Av.2, procede-se a esta av. para constar a apresentação da CND relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 002282019-88888079, CEI: 90.001.77079/64, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 22/10/2019, referente ao imóvel objeto da Av.2. O escrevente autorizado(Rodrigo F. Pellissier):
4135-0(emol. R\$17,13, TFI: R\$5,38 – R\$22,51)
Selo digital: DAW31631/31640; cód. Segurança: 6679.8953.3132.7837(10 atos)

R.4/17053. Protocolo: 55335, Caldas MG, 04 de NOVEMBRO de 2019.
VENDA. TRANSMITENTE: Benedito Antonio da Silva, acima qualificado. **ADQUIRENTE:** RICARDO BARBOSA BATISTA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, professor, CPF: 012.091.526-06 e RG: MG-10.567.318/SSPMG, res. e domiciliado na rua Sabatto Generoso, 903, em Caldas MG. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Público de 14/08/2019 e aditamento de 05/09/2019, lavradas no livro 113, fls.45 e 70, respectivamente, ambas no 1º tabelionato de notas de Caldas MG. **VALOR:** R\$55.000,00(real), não obstante a avaliação fiscal e de mercado declarado no título de R\$62.000,00. **Nota:** do título consta a apresentação de atestado médico, assinado pelo médico da Saúde da Família, Dr. Amauri Mota, CRMMG 11592, datado de

ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435

Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda

CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

08/08/2019, atestando que o Sr. Benedito Antonio da Silva foi examinado por ele e apresenta-se física e mentalmente em boas condições. OBS: registro referente a totalidade do imóvel matriculado, consistente de terreno com 173,34m2 e casa de morada nº 53, com 59,40m2 de construção. O escrevente autorizado(Rodrigo F. Pellissier):

4135-0(emol. R\$17,13, TFI: R\$5,38 = R\$22,51)

Selo digital: DAW31631/31640; cód. Segurança: 6679.8953.3132.7837(10 atos)

R.5-M-17053. Protocolo número: 58.019. Caldas MG, 13 de dezembro de 2022.//

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos da escritura pública de CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM GARANTIA FIDUCIÁRIA nº 2990930, lavrada no 1º tabelionato de notas desta cidade e Comarca de Caldas-MG, no livro nº 122, folhas 263, em 09/12/2022, no valor de R\$64.168,91, com vencimento final em 01 de dezembro de 2025(01/12/2025), figurando como **DEVEDOR FIDUCIÁRIO:** RICARDO BARBOSA BATISTA, brasileiro, produtor agropecuário, solteiro, maior, capaz, CPF nº: 012.091.526-06 RG nº MG-10.567.318 SSP/MG, certidão de nascimento matrícula nº 0565720155 1980 1 00041 172 0013713 68, expedida em 07/12/2022, pelo RCPN de Caldas-MG, filho de Aparecido Claro Batista e Antônia Barbosa Batista, residente e domiciliado na Rua Sabatto Generoso, nº 798, Bairro centro, Caldas-MG, CEP 37.780-000; **o imóvel objeto dessa matrícula, bem como todas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, foram dados em garantia do pagamento da dívida decorrente desta cédula, modalidade ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, a CREDORA FIDUCIÁRIA:** Cooperativa de Crédito Agrocredi Ltda, Sicoob Agrocredi, inscrita no CNPJ/MF: 42.873.828/0001-02, com sede Rua Capitão Joaquim Norberto, nº 105, Bairro centro, Guaxupé-MG, representada por Mário Sérgio Coragem Sabag, CPF nº 041.917.086-35 e RG nº 15.166.265 SSP/SP e Milene Gracini, CPF nº 012.390.716-04 e RG nº MG-11.153.128 SSP/MG, ficando uma via da escritura arquivada nesta serventia. (A.673/2022)

O escrevente autorizado:

4516-1 Emol.R\$1.383,66, TFI.R\$533,16 = R\$1.916,82

Selo Eletrônico TTX99977 a 99983 Cód.Segurança 9921.2373.8340.9950 (7 atos)

Thiago D'Ambrosio Carvalho

Av.6-M-17053. Protocolo 58.770. Caldas-MG, 04 de dezembro de 2023.//

ADITIVO/PRAZO. Nos termos do requerimento datado de 01/12/2023, assinado por Ricardo Barbosa Batista, acompanhado de Termo de Aditivo ao Instrumento de Crédito nº 2990930, R.5 acima, emitida em 09/12/2022, por Ricardo Barbosa Batista, já qualificado, em que figura como credora: Cooperativa de Crédito Agrocredi Ltda, Sicoob Agrocredi, agência de Caldas-MG, assinado aos 24/11/2023, procede-se a esta averbação para constar: o vencimento da operação para: 01/12/2026(primeiro de dezembro de dois mil e vinte e seis). Fica uma via do termo de aditivo, devidamente assinada e arquivada nesta serventia. (A.546/2023)

O escrevente autorizado:

4134-3 Emol.R\$24,01, TFI.R\$7,54 = R\$31,55

Selo Eletrônico HHU08445 a 08457 Cód.Segurança 4022.5969.7765.0386 (10 atos)

Thiago D'Ambrosio Carvalho

AV.7-17.053. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do artigo 26, da Lei nº 9.514/97 e do requerimento para consolidação da propriedade datado de 28 de julho de 2026, assinado digitalmente por Lucas Zeitune de Souza Félix, OAB/MG nº 202030, a **credora fiduciária.COOPERATIVA DE CRÉDITO AGROCREDI LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.873.828/0001-02, com endereço na Rua Capitão Joaquim Norberto, nº 105, Bairro centro, Guaxupé/MG, CEP 37.780-000, **consolidou o imóvel matriculado, do devedor fiduciante.RICARDO BARBOSA BATISTA**, brasileiro, professor, portador da carteira de identidade nº MG-10.567.318 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 012.091.526-06, solteiro, residente e domiciliado na Rua Sabatto, nº 903, Bairro centro, Caldas/MG, CEP 37.780-000. Imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal local (ITBI), conforme guia nº 290/2025, por R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais). **Arquivada certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora.** Emol. R\$2.363,01. TFI R\$1.180,65. **Recomece R\$177,86. ISS R\$118,15. EIC/SREI R\$ 0,00. FUNDOS R\$ 0,00 = R\$3.839,67.**