

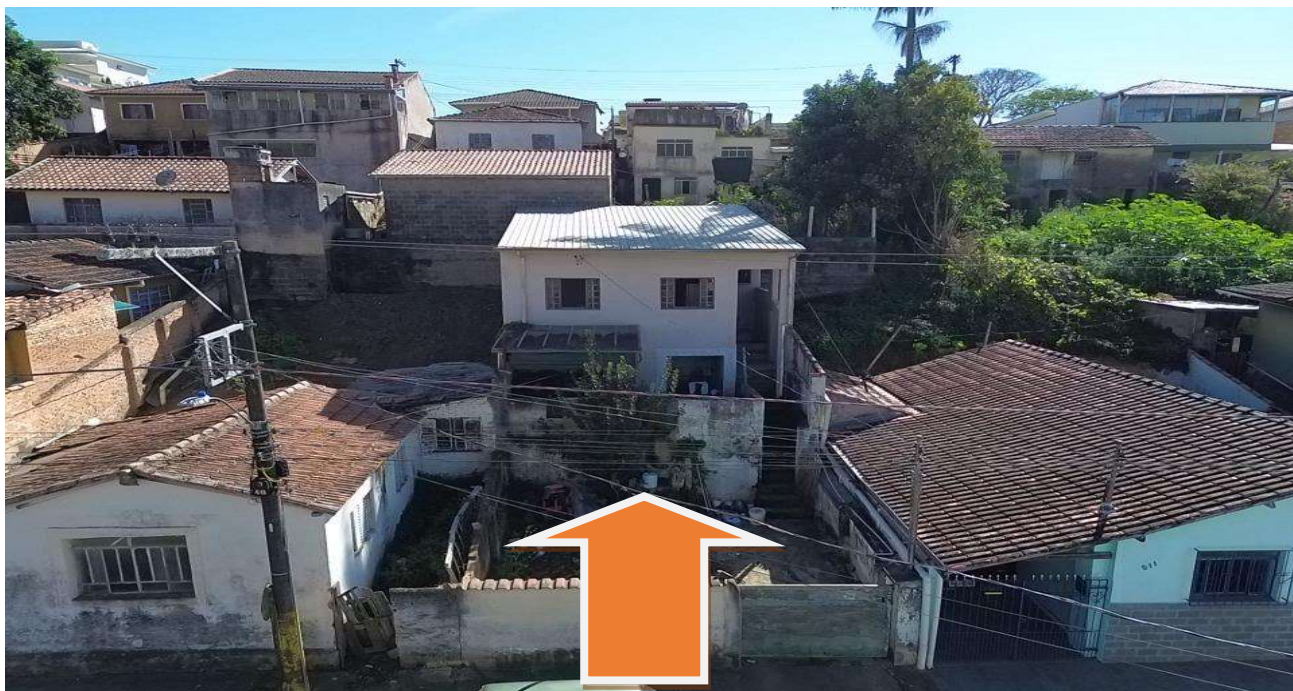
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Imóvel misto localizado com frente para a Rua Sabbato Generoso, nº 903– 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 96,00 M2	R\$ 43.386,31
EDIFICAÇÃO : 56,56 M2	R\$ 126.412,07
TOTAL	R\$ 169.798,38
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 127.348,79
VALOR ARREDONDADO	R\$ 128.349,00

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 Sabatto Generoso , nº 903 -Centro
- ▶ Bairro: Centro – Caldas /SP.
- ▶ Referência principal: Rua Capitão João Batista

5.1.2) Acesso:

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

- ▶ Rua Dr Souza Novaes
- ▶ Tva Pedra Branca

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:

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

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;
- ▶ 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 Sabatto Generoso, nº 903 ;
- ▶ Formato: Retangular.
- ▶ Matrícula: 1.253– SRI da Comarca de Caldas-MG.
- ▶ Posição na quadra: meio de quadra
- ▶ Topografia: terreno com aclive para os fundos;
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Área total do lote: 96,00 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 – 03:48 hs



Fonte: Google Earth Pro, acesso em 23/08/2026 às 03:52hs.

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

► Área Privativa Construída : 56,56 m2

- ▶ Padrão construtivo: Normal.
- ▶ Idade aparente: 20 anos.
- ▶ estado de conservação: não foi possível a visita interna

Divisão Interna de acordo com o IPTU

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 SABATTO GENEROSO 903				Cidade/UF: Caldas/MG			
Terreno (m²):		96					
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\$	43.386,31

DADOS PARA O GRÁFICO <table> <tr> <th>Imóveis</th><th>Valor</th></tr> <tr> <td>IA - 96m2</td><td>R\$ 43.386,31</td></tr> <tr> <td>R1 - 298,22m</td><td>R\$ 180.000,00</td></tr> <tr> <td>R2 - 600m2</td><td>R\$ 260.000,00</td></tr> <tr> <td>R3 - 240m2</td><td>R\$ 100.000,00</td></tr> <tr> <td>R4 - 266,64m</td><td>R\$ 148.000,00</td></tr> <tr> <td>R5 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R6 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R7 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R8 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R9 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R10 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> </table>	Imóveis	Valor	IA - 96m2	R\$ 43.386,31	R1 - 298,22m	R\$ 180.000,00	R2 - 600m2	R\$ 260.000,00	R3 - 240m2	R\$ 100.000,00	R4 - 266,64m	R\$ 148.000,00	R5 - m2	R\$ -	R6 - m2	R\$ -	R7 - m2	R\$ -	R8 - m2	R\$ -	R9 - m2	R\$ -	R10 - m2	R\$ -	OS GRÁFICOS
Imóveis	Valor																								
IA - 96m2	R\$ 43.386,31																								
R1 - 298,22m	R\$ 180.000,00																								
R2 - 600m2	R\$ 260.000,00																								
R3 - 240m2	R\$ 100.000,00																								
R4 - 266,64m	R\$ 148.000,00																								
R5 - m2	R\$ -																								
R6 - m2	R\$ -																								
R7 - m2	R\$ -																								
R8 - m2	R\$ -																								
R9 - m2	R\$ -																								
R10 - m2	R\$ -																								
<table> <tr> <th>Imóveis</th><th>Valor do m2</th></tr> <tr> <td>IA - 96m2</td><td>R\$ 451,94</td></tr> <tr> <td>R1 - 298,22m</td><td>R\$ 543,22</td></tr> <tr> <td>R2 - 600m2</td><td>R\$ 390,00</td></tr> <tr> <td>R3 - 240m2</td><td>R\$ 375,00</td></tr> <tr> <td>R4 - 266,64m</td><td>R\$ 499,54</td></tr> <tr> <td>R5 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R6 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R7 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R8 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R9 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> <tr> <td>R10 - m2</td><td>R\$ -</td></tr> </table>		Imóveis	Valor do m2	IA - 96m2	R\$ 451,94	R1 - 298,22m	R\$ 543,22	R2 - 600m2	R\$ 390,00	R3 - 240m2	R\$ 375,00	R4 - 266,64m	R\$ 499,54	R5 - m2	R\$ -	R6 - m2	R\$ -	R7 - m2	R\$ -	R8 - m2	R\$ -	R9 - m2	R\$ -	R10 - m2	R\$ -
Imóveis	Valor do m2																								
IA - 96m2	R\$ 451,94																								
R1 - 298,22m	R\$ 543,22																								
R2 - 600m2	R\$ 390,00																								
R3 - 240m2	R\$ 375,00																								
R4 - 266,64m	R\$ 499,54																								
R5 - m2	R\$ -																								
R6 - m2	R\$ -																								
R7 - m2	R\$ -																								
R8 - m2	R\$ -																								
R9 - m2	R\$ -																								
R10 - m2	R\$ -																								

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

Custos Unitários Básicos de Construção	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2026	
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2026. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006". "Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros: playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."	
VALORES EM R\$/m²	
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS	
PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL
R-1	R-1
PP-4	PP-4
R-8	R-8
PIS	R-16
2.554,54	3.082,77
2.422,37	2.928,24
2.286,98	2.548,75
1.767,90	2.474,80
PADRÃO ALTO	
R-1	R-1
R-8	R-8
R-16	R-16
3.824,03	3.107,73
	3.223,56

Padrão : Padrão Normal: R\$ 3.082,77 / m²
Coeficiente 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.**

12

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 96,00 M2	R\$ 43.386,31
EDIFICAÇÃO : 56,56 M2	R\$ 126.412,07
TOTAL	R\$ 169.798,38
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 127.348,79
VALOR ARREDONDADO	R\$ 128.349,00

10.1- Anexos:

- 1 – acervo fotográfico (numeradas de 1 a 2);
- 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 Rua Sabbato Generoso

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

Contato e anúncio

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

Participantes

Código: 11 3097 014

Bairro: Centro

IPU: 210,08

Observação: rubro: totalizaremos proporeire fracionamento

Área Terreno: 286,84 m²

Terreno Frontal: 14,00 metros

Terreno Fundo: 12,00 metros

Terreno Lado: 15,00 metros

Terreno Diagonal: 15,00 metros

Perímetro total:

Fale agora! Cooesco

Nome:

CPF:

Telefone:

Ola! Poderia me enviar através do site www.cooescoprevisao.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o terreno. Aguardo retorno. Obrigada.

7629 respostas

Enviar

Descrição do Imóvel

Localizado no coração do bairro Centro, na encantadora cidade de Caldas/MG, este lote à venda é uma oportunidade única para quem busca um terreno comercial ou residencial em uma região privilegiada. Com uma área total de 286,84 m², este terreno é em declive, permitindo construção abaixo da rua e possui uma frente de 14,00 metros, fundos de 14,00 metros,

e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

[illegible]19

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

Livro n.º 2 F	REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL	Ano: 2010
Caldas MG, comprobatória do falecimento da usufrutuária: TEREZINHA MARIA VITORINO, ocorrido em 16.09.2007, procede-se a esta av. para constar que fica CANCELADO o USUFRUTO VITALÍCIO, constante do R.2 e Av.5, ficando o imóvel livre desse ônus que o gravava. Foi pago o ITCD, juros e multa, no valor total de R\$183,02, sobre a avaliação de 1/3 do imóvel, ou seja: R\$6.666,66, conforme autenticação número: C.A0C.212.503.29E.662, do Banco do Brasil S/A, agência local, em 26.06.2009, tendo sido apresentado a Certidão de pagamento/desoneração do ITCD, assinada por Evaine Paiva, Masp: 670.001-7 e Vanderlino dos Reis, Masp: 297.886-4, datada de 26.02.2010. Emol. R\$14,83, recompe: R\$0,89, tx fiscal: R\$4,89. O escrevente autorizado: <i>[Assinatura]</i>		
Av.7-1253. Protocolo número: 48091. Caldas MG, 1º de abril de 2013. // Nos termos da escritura de Venda/compra de 06.05.2011, livro 103, fls.178, do 1º tabelionato de Caldas MG, acompanhado de certidão de casamento termo: 629, extraída do livro 1-B-aux, fls.29, datada de 23.10.1990, bem como escritura de pacto antenupcial de 07.08.1989, extraída do livro 98, fls.80, ambas do tabelionato e registro civil de Santa Rita de Caldas MG, procede-se a esta av. para constar que: o proprietário do R.1/Av.3, Celeste Caldas Vitorino de Lima, no dia 02.09.1989, contraiu núpcias com Vania Maria Costa, a qual passou a assinar Vania Maria Costa Vitorino de Lima, cujo regime foi o da comunhão universal de bens, ficando em consequência alterado o seu estado civil de solteiro para casado. O escrevente autorizado: Emol. R\$48,09, tfj: R\$12,55(2 padrões e 3 arquivos) <i>[Assinatura]</i>		
R.8-1253. Protocolo número: 48092. Caldas MG, 1º de abril de 2013. // TRANSMITENTES: Celeste Caldas Vitorino de Lima e s/mr Vania Maria Costa Vitorino de Lima, CPFs: 549.581.056-20 e 123.754.278-23 e RGs: M-5.720.905-SSPMG e M-7.316.890-SSPMG, respectivamente. ADQUIRENTE: LUIZ FERNANDO DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, motorista, res. e dom. na rua Sabato Generoso, 903, em Caldas MG, CPF: 029.591.496-37 e RG: M-8.535.875-SSPMG. TÍTULO: Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO: Público de 06.05.2011, lavrada no livro 103, fls.110, no 1º tabelionato de Caldas MG. VALOR: R\$11.000,00. OBS: registro referente a 50% do imóvel aqui matriculado, em comunhão. O escrevente autorizado: Emol. R\$300,19, tfj: R\$115,67(prenotação na Av.7) <i>[Assinatura]</i>		
R.9-1253. Protocolo número: 48093. Caldas MG, 1º de abril de 2013. // TRANSMITENTE: Daniel Brasil Barros de Lima, menor púbere, nascido em 02.12.1992, CPF: 417.154.218-92 e RG: 48.773.166-9-SSPSP, por seu representante, Dr. Anderson Rocha Patrizi Balducci, CPF: 000.286.926-83, nos termos do alvará judicial de 18.11.2009, extraído do processo: 0103 09 009320-6 d/Juizo. ADQUIRENTE: LUIZ FERNANDO DE OLIVEIRA, qualificado no R.8. TÍTULO: Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO: Público de 29.04.2010, lavrada no livro 102, fls.48, no 1º tabelionato de notas de Caldas MG. VALOR: R\$7.267,60. OBS: registro referente a 50% do imóvel aqui matriculado, em comunhão exclusiva com o ora comprador, ficando por este, extinta a referida comunhão; cujo terreno mede 96,00m2 e a casa n. 903 possui 56,56m2. O escrevente autorizado: Emol. R\$323,13, tfj: R\$120,30(2 padrões) <i>[Assinatura]</i>		
R.10-M-1253. Protocolo: 57.956. Caldas-MG, 24 de novembro de 2022. //		

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

LIVRO 2- "DL" - REGISTRO DE IMÓVEIS-REGISTRO GERAL ANO: 2022

Continuação da matrícula nº 1253, livro 2F, folhas 56vº, imóvel: Rua Sabatto Generoso, deste registro.

Municipal: 01.004.0326.007.001. Central de indisponibilidade de bens, códigos Hash: 9e8c.b07f.d7fd.697b.8241.0606.88cf.eccc0.3559.2711:b316.7b44.1285.c173.879f.61ed.3e27.e25f.bb5e.fbc8. OBS: registro referente a totalidade do imóvel aqui matriculado, com área de **96,00m2**, contendo como benfeitoria uma casa residencial, com **56,56m2** de construção, placa numérica: **903**. (A.625/2022)

O escrevente autorizado:

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

Selo Eletrônico FTX99145 a 99146 Cód.Segurança 9560.5820.8522.9256 (2 atos)

Thiago D'Ambrosio Carvalho

R.11-M-1253. Protocolo número: 58.018. Caldas MG, 13 de dezembro de 2022.//

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos da escritura pública de CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM GARANTIA FIDUCIÁRIA nº 2990320, lavrada no 1º tabelionato de notas desta cidade e Comarca de Caldas-MG, no livro nº 122, folhas 256, em 09/12/2022, no valor de R\$77.623,68, 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 matricula 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, à 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.672/2022)

O escrevente autorizado:

4517-9 Emol.R\$1.741,44, TFI.R\$671,00 = R\$2.412,44

Selo Eletrônico FTX99969 a 99975 Cód.Segurança 2158.6728.7791.6556 (7 atos)

Thiago D'Ambrosio Carvalho

Av.12-M-1253. 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 2990320, R.11 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

1.253. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do artigo Lei nº 9.514/97 e do requerimento para consolidação da propriedade datado de 28 de maio de 2026, assinado digitalmente por Lucas Zeitune de Souza Félix, OAB/MG nº 100, 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, solteiro, portador da carteira de identidade nº MG-10.567.318 SSP/MG inscrito no CPF nº 012.091.526-06, em nome da **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, ficando uma via da escritura arquivada nesta serventia. (A.546/2023)