



Exma. Sra. Dra. Raquel Agreli Melo, Juíza de Direito da 06ª Vara Cível da Comarca de Uberaba MG.

PROCESSO Nº: 5015341-14.2019.8.13.0701

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

MARIANA CAMINOTO CHEHOUD CPF: 406.330.658-54

MONTE ALVERNE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA CPF: 21.517.653/0001-12 e outros



CRECINº 17.238 F – 04ª RG / MG - COFECI/CNAI-BR Nº 26.305



SELO CERTIFICADOR Nº 133742 DE 26/05/2026

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO Nº 5015341-14.2019.8.13.0701

6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBERABA/MG

Cumprimento de Sentença — Avaliação Judicial de Imóvel

Residencial Carthago Bella Vista Flex

Apartamento nº 1104 — Rua Monte Alverne nº 190 — Bairro Estados Unidos — Uberaba/MG

JOSÉ ROBERTO FILHO

Corretor Perito Avaliador Imobiliário Judicial
CRECI/MG nº 17.238 | CNAI nº 26.305

Uberaba/MG — Maio de 2026

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL E DO IMÓVEL

Processo	5015341-14.2019.8.13.0701
Comarca / Vara	6ª Vara Cível — Uberaba/MG
Classe	Cumprimento de Sentença
Perito	José Roberto Filho — CRECI/MG 17.238 / CNAI 26.305
Imóvel	Apartamento nº 1104 — Residencial Carthago Bella Vista Flex
Endereço	Rua Monte Alverne nº 190, Bairro Estados Unidos — Uberaba/MG
Área Privativa	55,13 m² Área Total Coberta: ≈ 80,81 m²
Vaga de Garagem	nº 1104 (vinculada à unidade)
Matrícula	Constante no Cartório de Registro de Imóveis — Uberaba/MG
Data da Vistoria	Maio de 2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado — ABNT NBR 14.653-2

2. OBJETO DA PERÍCIA

O presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado em atendimento à determinação judicial exarada nos autos do processo em epígrafe, objetivando a determinação do valor de mercado do imóvel

penhorado, consistente no Apartamento nº 1104, integrante do Residencial Carthago Bella Vista Flex, situado na Rua Monte Alverne nº 190, Bairro Estados Unidos, Uberaba/MG, com fundamento na ABNT NBR 14.653-

MATRICULA.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
81.614

FICHA
001

REGISTRO DE IMÓVEIS

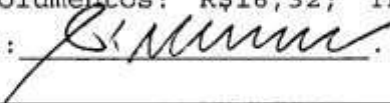
2º Ofício - Uberaba

OFICIAL 

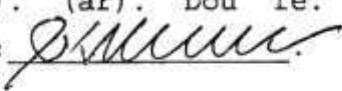
13 de outubro de 2015

Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Estados Unidos, no "Condomínio Carthago Bella Vista Flex", à Rua Monte Alverne, nº 190, que se constitui de um apartamento designado pelo nº 1104, localizado no décimo primeiro pavimento-tipo, composto de sala com sacada, circulação, dois quartos, banheiro social e cozinha/área de serviço, com 55,13 metros quadrados de área privativa coberta referente ao apartamento, 11,50 metros quadrados de área privativa descoberta referente à vaga de garagem designada pelo nº 1104, localizada no pavimento térreo e 25,684345 metros quadrados de área de uso comum coberta, perfazendo a área coberta total de 80,814345 metros quadrados, correspondendo no terreno e nas coisas comuns a uma fração ideal de 0,0080482, cujo terreno tem a área de 2.750,00 metros quadrados e encontra-se delimitado pelo seguinte perímetro: "começa no vértice 00 (zero), determinado pelo canto da lateral esquerda do imóvel com a testada da Rua Monte Alverne e na divisa com propriedade de Adair Gomes Ferreira; daí, segue em sentido horário, pela testada da Rua Monte Alverne, com o rumo de 65°39'28"SE, numa extensão de vinte e um metros e trinta centímetros, até o vértice 01; daí, vira à direita, passando a confrontar com propriedade de Maria Tereza Rezende de Freitas, seguindo o rumo de 29°23'03"SW, numa extensão de quarenta metros, até o vértice 02; daí, vira à esquerda, com a mesma confrontação e segue com o rumo de 61°15'15"SE, numa extensão de dez metros e cinquenta centímetros, até o vértice 03; daí, vira à direita, passando a confrontar com propriedade de Leonardo Fernandes e outros, seguindo o rumo de 34°00'24"SW, numa extensão de cinquenta e sete metros e cinquenta centímetros, até o vértice 04, determinado pelo término da lateral direita com o fundo do imóvel; daí, vira à direita, confrontando pelos fundos com propriedade de José Hélio de Freitas, seguindo o rumo de 58°05'54"NW, numa extensão de trinta e dois metros, até o vértice 05; daí, vira finalmente à direita, pela lateral esquerda do imóvel, confrontando com propriedade de Adair Gomes Ferreira, seguindo o rumo de 32°06'00"NE, numa extensão de

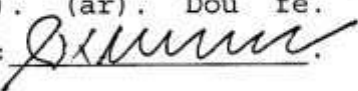
CONT.

noventa e quatro metros e setenta e cinco centímetros, até o vértice inicial 00 (zero), determinado pelo término da aludida lateral esquerda com a testada da Rua Monte Alverne, fechando assim o perímetro". PROPRIETÁRIA: Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, com sede nesta cidade, à Avenida Leopoldino de Oliveira, nº 4.464, conjunto 01, sala 05, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.517.653/0001-12. NÚMERO DO REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO: 10/28.337, sendo que o instrumento particular de instituição e especificação do "Condomínio Carthago Bella Vista Flex" foi registrado no livro 2-Registro Geral, sob o nº 13/28.337, nesta data, neste cartório. (Emolumentos: R\$16,32; TFJ: R\$5,13; Total: R\$21,45). Dou fé. *70* Oficial: .

Av.1-81.614 - Protocolo nº 235.267, de 13 de outubro de 2.015.

Procede-se a esta averbação, para ficar constando que o instrumento particular de convenção do "Condomínio Carthago Bella Vista Flex" foi registrado no livro 3-Registro Auxiliar, sob o nº 20.457, nesta data, nesta serventia. (Emolumentos: R\$12,98; TFJ: R\$4,08; Total: R\$17,06). (ar). Dou fé. Uberaba, 13 de outubro de 2.015. *70* Oficial: .

Av.2-81.614 - Protocolo nº 235.268, de 13 de outubro de 2.015.

Certifico que o "Condomínio Carthago Bella Vista Flex", a que se refere esta matrícula, encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Certifico mais que foi apresentado o Alvará de Construção nº 559/2015, datado de 22 de julho de 2.015, expedido pela Prefeitura Municipal de Uberaba, com prazo de 730 (setecentos e trinta) dias, cujo alvará integra o processo de incorporação imobiliária do mencionado condomínio, registrado no livro 2-Registro Geral, sob o nº 16/28.337, nesta data, neste cartório. (Emolumentos: R\$12,98; TFJ: R\$4,08; Total: R\$17,06). (ar). Dou fé. Uberaba, 13 de outubro de 2.015. *70* Oficial: .

Av.3-81.614 - Protocolo nº 239.426, de 30 de março de 2.016.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
81.614FICHA
002

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício - Uberaba

OFICIAL *[Assinatura]*
30 de março de 2016

Certifico que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "Condomínio Carthago Bella Vista Flex", registrada no livro 2-Registro Geral, sob o nº 16/28.337, em 13 de outubro de 2.015, foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, conforme documentos averbados no referido livro, sob o nº 17/28.337, nesta data. (Emolumentos: R\$14,35; TFI: R\$4,51; Total: R\$18,86). (rm). Dou fé. Uberaba, 30 de março de 2.016. *[Assinatura]*
Oficial: *[Assinatura]*.

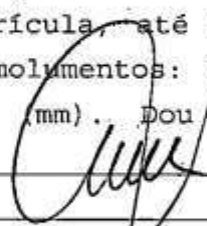
Av.4-81.614 - Protocolo nº 254.734, de 31 de janeiro de 2.018.

Procede-se a esta averbação, à vista do requerimento datado de 20 de dezembro de 2.017, desta cidade, assinado por um representante da Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, com firma reconhecida e de fotocópia do Alvará nº 559/2015, datado de 22 de julho de 2.015, expedido pela Prefeitura Municipal de Uberaba, aqui arquivados, para ficar constando que foi apostado um carimbo no referido documento revalidando o Alvará de Construção do "Condomínio Carthago Bella Vista Flex", prorrogando-se por mais 730 (setecentos e trinta) dias o prazo para conclusão das obras, a contar de 12 de janeiro de 2.018. (Emolumentos: Nihil. Os emolumentos foram cotados na Av.19/28.337, conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73 e artigo 10-A da Lei nº 15.424/2.004). (rm). Dou fé. Uberaba, 26 de fevereiro de 2.018. *[Assinatura]*
Oficial: *[Assinatura]*.

Av.5-81.614 - Protocolo nº 273.454, de 18 de novembro de 2.019.

Procede-se a esta averbação, à vista do requerimento datado de 11 de novembro de 2.019, desta cidade, assinado por Mariana Caminoto Chehoud, acompanhado de cópia da decisão datada de 11 de novembro de 2.019, do Dr. Lúcio Eduardo de Brito, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, proferida nos autos de Procedimento Comum Cível nº 5015341-14.2019.8.13.0701, movido pela citada Mariana Caminoto Chehoud em face de Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE

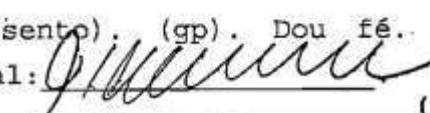
CONT.

Ltda e Carthago Construções e Incorporações Ltda, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade do imóvel descrito nesta matrícula, até novas determinações. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: R\$16,16; Recomepe: R\$0,97; TFJ: R\$5,38; Total: R\$22,51). (mm). Dou fé. Uberaba, 22 de novembro de 2.019. 9
 Oficial: 

Av.6-81.614 - Protocolo nº 279.170, de 07 de julho de 2.020.

Procede-se a esta averbação, à vista do requerimento datado de 07 de julho de 2.020, desta cidade, assinado por uma representante da Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, com firma reconhecida e da Certidão nº 060/2020, datada de 20 de fevereiro de 2.020, expedida pela Prefeitura Municipal de Uberaba, aqui arquivados, para ficar constando que foi prorrogado por mais 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, a contar da referida data de 20 de fevereiro de 2.020, o prazo do Alvará de Construção do "Condomínio Carthago Bella Vista Flex". (Emolumentos: Nihil. Os emolumentos foram cotados na Av.20/28.337, conforme artigo 237-A da Lei Federal nº 6.015/73 e artigo 10-A da Lei Estadual nº 15.424/2.004). (mm). Dou fé. Uberaba, 22 de julho de 2.020. 70
 Oficial: 

Av.7-81.614 - Protocolo nº 293.121, de 20 de outubro de 2.021.

Procede-se a esta averbação, nos termos do § 3º do art. 14 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos sobre imóveis de MONTE ALVERNE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 21.517.653/0001-12, constando da Ordem de Indisponibilidade os seguintes dados: Protocolo de indisponibilidade: 202110.1116.01859083-IA-600; Número do Processo: 10037165820214013802; Data e Hora: 11/10/2021, às 16:54:32; Emissor da Ordem: Roberto Ribeiro Camelo, 1ª Vara da Justiça Federal, Subseção Judiciária de Uberaba. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: Isento). (gp). Dou fé. Uberaba, 01 de novembro de 2.021. 70
 Oficial: 

(continua na ficha 003)

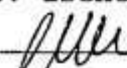
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
81.614FICHA
003REGISTRO DE IMÓVEIS
2º Ofício - Uberaba

OFICIAL

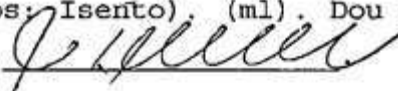
22 de setembro de 2023

Av.8-81.614 - Protocolo nº 316.223, de 15 de setembro de 2.023.

Certifico que a Av.7/81.614 fica cancelada em virtude da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade datada de 14 de setembro de 2.023, onde constam os seguintes dados: Protocolo de Cancelamento: 202309.1416.02927926-MA-390; Número do Processo: 10037165820214013802; Emissor da Ordem: Roberto Ribeiro Camelo, 1ª Vara da Justiça Federal, Subseção Judiciária de Uberaba. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4141-8; Emolumentos: Isento). (gp). Dou fé. Uberaba, 22 de setembro de 2.023. O Oficial: 

Av.9-81.614 - Protocolo nº 328.832, de 20 de agosto de 2.024.

Procede-se a esta averbação, nos termos do § 3º do art. 14 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, para ficar constando que foi decretada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos sobre imóveis de MONTE ALVERNE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 21.517.653/0001-12, constando da Ordem de Indisponibilidade os seguintes dados: Protocolo de indisponibilidade: 202408.1611.03516859-IA-310; Número do Processo: 10016539420204013802; Data e Hora: 16/08/2024, às 11:07:46; Emissor da Ordem: Beethoven Alves de Oliveira, 4ª Vara da Justiça Federal, Subseção Judiciária de Uberaba. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: Isento). (ml). Dou fé. Uberaba, 28 de agosto de 2.024.

O Oficial: Av.10-81.614 - Protocolo nº 329.618, de 09 de setembro de 2.024.

Certifico que a construção mencionada na Av.2/81.614 foi concluída e regularizada, tendo sido o apartamento descrito nesta matrícula avaliado pela Prefeitura Municipal de Uberaba, para efeito de lançamento de I.P.U., em R\$103.107,90 (cento e três mil, cento e sete reais e noventa centavos) e cadastrado sob o nº 311.1407.0012.084. Certifico mais que esta averbação é feita em virtude do requerimento datado de 09 de setembro de 2.024, desta cidade, assinado digitalmente pelo interessado, instruído com o

CONT.

Habite-se nº 553/2024, datado de 06 de junho de 2.024 e com a certidão datada de 26 de junho de 2.024, expedidos pela Prefeitura Municipal de Uberaba, comprobatórios do alegado. OBSERVAÇÕES: Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 25/08/2.024, referente à construção acima mencionada, aqui arquivada. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4152-5; Emolumentos: R\$909,15; Recome: R\$54,55; TFI: R\$371,32; ISSQN: R\$45,46; Total: R\$1.380,48). (pr). Dou fé. Uberaba, 04 de outubro de 2.024. 9
 Oficial: _____.

R.11-81.614 - Protocolo nº 333.449, de 13 de dezembro de 2.024.

Credora: Mariana Caminoto Chehoud, residente e domiciliada na cidade de Franca, Estado de São Paulo, à Rua General José de Oliveira Ramos, nº 948, aptº 23, Santa Rita, CEP 14403-381, advogada, CI/RG nº 48.637.670-9-SSP/SP, CPF nº 406.330.658-54, brasileira.

Devedoras/depositárias: 1) Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.517.653/0001-12 e 2) Carthago Construções e Incorporações Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.163.891/0001-86. Ônus: Penhora do imóvel descrito nesta matrícula.

Título, forma, data e serventuário: Termo de Penhora datado de 12 de dezembro de 2.024, assinado eletronicamente pela Dra. Raquel Agreli Melo, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível desta comarca, lavrado nos autos nº 5015341-14.2019.8.13.0701, de Ação de Cumprimento de Sentença movida por Mariana Caminoto Chehoud contra Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e Carthago Construções e Incorporações Ltda, acompanhado do requerimento datado de 17 de dezembro de 2.024, da cidade de Franca, Estado de São Paulo, assinado digitalmente pela citada Mariana Caminoto Chehoud, aqui arquivados. Valor da dívida: R\$248.927,36 (duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e vinte e sete reais e trinta e seis centavos), atualizado em outubro de 2.023. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4527-8; Emolumentos: R\$65,27; Recome: R\$3,92; TFI: R\$21,53; ISSQN: R\$3,26; Total: R\$93,98). (nc). Dou fé. Uberaba, 19 de dezembro de

3. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

3.1 Patrimônio de Afetação

O imóvel integra o patrimônio de afetação do empreendimento imobiliário, conforme averbação constante da matrícula, regido pela Lei nº 10.931/2004.

3.2 Penhora Judicial

Consta averbação de penhora judicial referente ao presente processo, fato que impacta diretamente a liquidez do bem e foi devidamente considerado na composição do valor mercadológico (Fator de Liquidez = 0,97).

3.3 Indisponibilidades

Registros anteriores de indisponibilidade judicial oriundos da Justiça Federal constam na matrícula, avaliados tecnicamente em seu impacto sobre a negociabilidade do imóvel.

3.4 Regularização da Construção

A construção foi regularizada, com averbação do Habite-se e cadastro municipal, circunstância que positivamente influencia o valor do imóvel, eliminando riscos de demolição ou embargo.

4. VISTORIA TÉCNICA E ESTADO DO IMÓVEL

4.1 Considerações sobre Imóvel Inacabado

A unidade encontra-se em estado de acabamento PARCIALMENTE INACABADO, condição predominante à época da vistoria e que exigiu tratamento técnico específico na formação do valor, conforme previsto na ABNT NBR 14.653-2, item 7.3.

As principais pendências construtivas verificadas foram:

- Ausência de revestimento final de pisos em dormitórios, sala e circulação (contrapiso exposto);
- Instalações elétricas parcialmente executadas, com pontos de tomada e iluminação não concluídos;
- Acabamentos internos de banheiro incompletos (acessórios e complementações);
- Regularização estética interna dependente de investimentos complementares;
- Pintura em estado regular — necessitando retoque em pontos específicos.

4.2 Elementos Positivos do Imóvel

- Estrutura de concreto armado estável, sem trincas ou fissuras estruturais relevantes;
- Cozinha com bancadas em granito e revestimento cerâmico instalado;
- Esquadrias metálicas e de alumínio instaladas em estado satisfatório;
- Infraestrutura hidráulica implantada;
- Vaga de garagem vinculada (nº 1104) em área coberta;
- Condomínio com área de lazer completa: piscina, quiosques e área comum pavimentada;
- 11º pavimento com boa posição solar, ventilação e vista urbana privilegiada.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14.653-2, por ser o método de maior aceitação técnica e judicial para avaliação de imóveis residenciais urbanos. O método consiste na coleta de amostras de imóveis com características semelhantes ao avaliando, submetidas a tratamento estatístico e homogeneização por fatores técnicos, culminando no valor unitário de referência.

5.1 Fontes de Pesquisa

- Portais imobiliários: ZAP Imóveis, Viva Real, OLX Imóveis e anúncios locais;
- Corretores de imóveis atuantes no mercado de Uberaba/MG;
- Pesquisa de campo junto a imobiliárias locais;
- Dados do IBGE e CRI — Cartório de Registro de Imóveis de Uberaba.

6. PLANILHA DE AMOSTRAS E HOMOGENEIZAÇÃO

6.1 Tabela de Elementos Comparativos e Fatores de Homogeneização

Os imóveis pesquisados foram coletados em oferta ativa no mercado de Uberaba/MG no período de referência (maio/2026), selecionados por similaridade de tipologia, padrão construtivo e localização:

Amostra	Endereço	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²	F. Andar	F. Vaga	F. Acab.	F. Conserv.	F. Liquidez	Valor Homog.
Amostra 01	R. São João, 450 — Est. Unidos	57	R\$ 275.000	4.824	1,00	1,00	0,95	1,00	0,98	R\$ 0
Amostra 02	Av. Brasil, 1200 — Est. Unidos	60	R\$ 289.000	4.817	1,02	1,00	0,95	1,00	0,97	R\$ 0
Amostra 03	R. Paraná, 320 — B. Abadia	54	R\$ 268.000	4.963	1,00	0,98	0,95	1,02	0,98	R\$ 0
Amostra 04	R. Espírito Santo, 88 — Centr.	62	R\$ 295.000	4.758	1,03	1,00	0,95	1,00	0,97	R\$ 0
Amostra 05	Av. Leopoldino, 900 — Abadia	55	R\$ 272.000	4.945	1,00	1,00	0,95	1,00	0,98	R\$ 0
Amostra 06	R. Oiapoque, 150 — Est. Unidos	58	R\$ 283.000	4.879	1,00	0,98	0,95	1,02	0,97	R\$ 0
Amostra 07	R. Monte Caseros, 75 — Abadia	56	R\$ 270.000	4.821	1,00	1,00	0,95	1,00	0,98	R\$ 0
Amostra 08	R. Visconde do Rio Branco, 300	59	R\$ 285.000	4.831	1,01	1,00	0,95	1,00	0,97	R\$ 0

6.2 Legenda e Justificativa dos Fatores Aplicados ao Avaliando

Fator	Critério de Aplicação	Valor Adotado — Avaliando	Justificativa
F. Andar (FA)	1,00 = padrão (5º–8º); >1 = andar alto; <1 = baixo	FA = 1,03 (11º pavimento)	Andar elevado — vista privilegiada, ventilação superior
F. Vaga (FV)	1,00 = com vaga; 0,95 = sem vaga	FV = 1,00	Unidade possui vaga de garagem vinculada (nº 1104)

F. Acabamento (FAc)	1,00 = acabado; 0,95 = inacabado parcial; 0,90 = inacabado total	FAc = 0,95 (inacabado parcial)	Ausência de revestimento final de pisos e pendências elétricas
F. Conservação (FC)	1,00 = bom; 0,95 = regular; 0,90 = ruim	FC = 1,00	Estrutura em bom estado; pendências são de acabamento, não estruturais
F. Liquidez (FL)	1,00 = normal; 0,97–0,98 = reduzida (penhora/ônus)	FL = 0,97	Presença de penhora judicial e registros de indisponibilidade reduzem liquidez

NOTA TÉCNICA: O Fator de Acabamento (FAc = 0,95) foi o principal vetor de depreciação mercadológica da unidade avalianda, aplicado de forma homogênea sobre todas as amostras coletadas em estado acabado, adequando os valores comparativos à realidade do imóvel objeto da perícia.

6.3 Análise de Depreciação e Impacto do Estado Inacabado

Componente	Condição Observada	Depreciação Aplicada	Impacto no Valor
Revestimento de Piso	Ausente (contrapiso exposto)	5% sobre custo de complementação	Considerado no FA
Instalação Elétrica	Parcialmente executada	Custo estimado R\$ 3.000–5.000	Considerado no FA
Acabamentos Gerais	Incompletos / pendências diversas	3% mercadológica	Absorvido no valor
Conservação Estrutural	Bom — sem trincas ou infiltrações	0% — nenhuma	Neutro
Esquadrias	Instaladas / estado regular	Sem depreciação significativa	Neutro
Penhora / Ônus	Penhora judicial ativa	Redução de liquidez (FL = 0,97)	–3% de liquidez

7. TRATAMENTO ESTATÍSTICO E RESULTADO

7.1 Resumo Estatístico

Parâmetro	Resultado	Observação
Média dos Valores Homogeneizados (R\$/m²)	≈ R\$ 4.620/m²	Base de cálculo principal
Desvio Padrão	≈ R\$ 95/m²	Homogeneidade da amostra: boa
Coeficiente de Variação (CV)	≈ 2,1%	CV < 15% → NBR 14.653 Grau II
Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 4.520 – R\$ 4.720	Saneado 0 outlier
Grau de Fundamentação	GRAU II	≥ 6 amostras, campo verificado
Grau de Precisão	GRAU II	CV ≤ 30%
Área Privativa Avalianda	55,13 m²	Conforme matrícula
Valor Calculado	R\$ 254.701,00	55,13 m² × R\$ 4.620/m²
R DE MERCADO ADOTADO	R\$ 295.000,00	Arredondamento técnico

O resultado obtido está em conformidade com o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II exigidos pela ABNT NBR 14.653-2 para avaliações judiciais.

8. VALOR DE MERCADO — CONCLUSÃO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 295.000,00

(DUZENTOS E NOVENTAE CINCO MIL REAIS)

Para venda à vista — condições normais de mercado — Uberaba/MG — Maio/2026

9. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1 Descrição Construtiva

O imóvel avaliando consiste em unidade residencial autônoma inserida em condomínio edifício vertical, executado em estrutura convencional de concreto armado, vedação em alvenaria, cobertura impermeabilizada e padrão construtivo médio, conforme NBR 12.721, classificado como Padrão Normal (N).

9.2 Composição da Unidade

- Sala com sacada — revestimento inacabado;
- Circulação interna;
- 02 Dormitórios — pisos em contrapiso sem revestimento final;
- Banheiro Social — parcialmente finalizado;
- Cozinha — bancadas granito, cerâmica instalada;
- Área de Serviço;
- Vaga de Garagem nº 1104 (coberta, vinculada).

9.3 Estado de Conservação

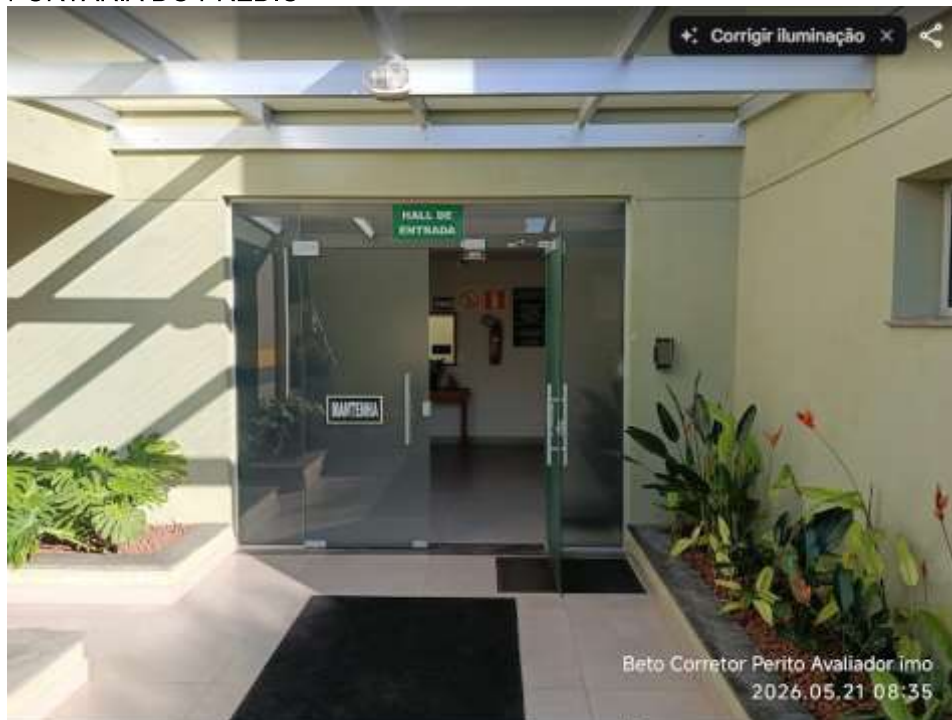
Classificação: REGULAR — conforme escala da ABNT NBR 14.653. A unidade demanda investimentos estimados entre R\$ 15.000,00 e R\$ 25.000,00 para conclusão e regularização do acabamento interno.

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO TÉCNICO

SACADA DO PREDIO



PORTARIA DO PREDIO



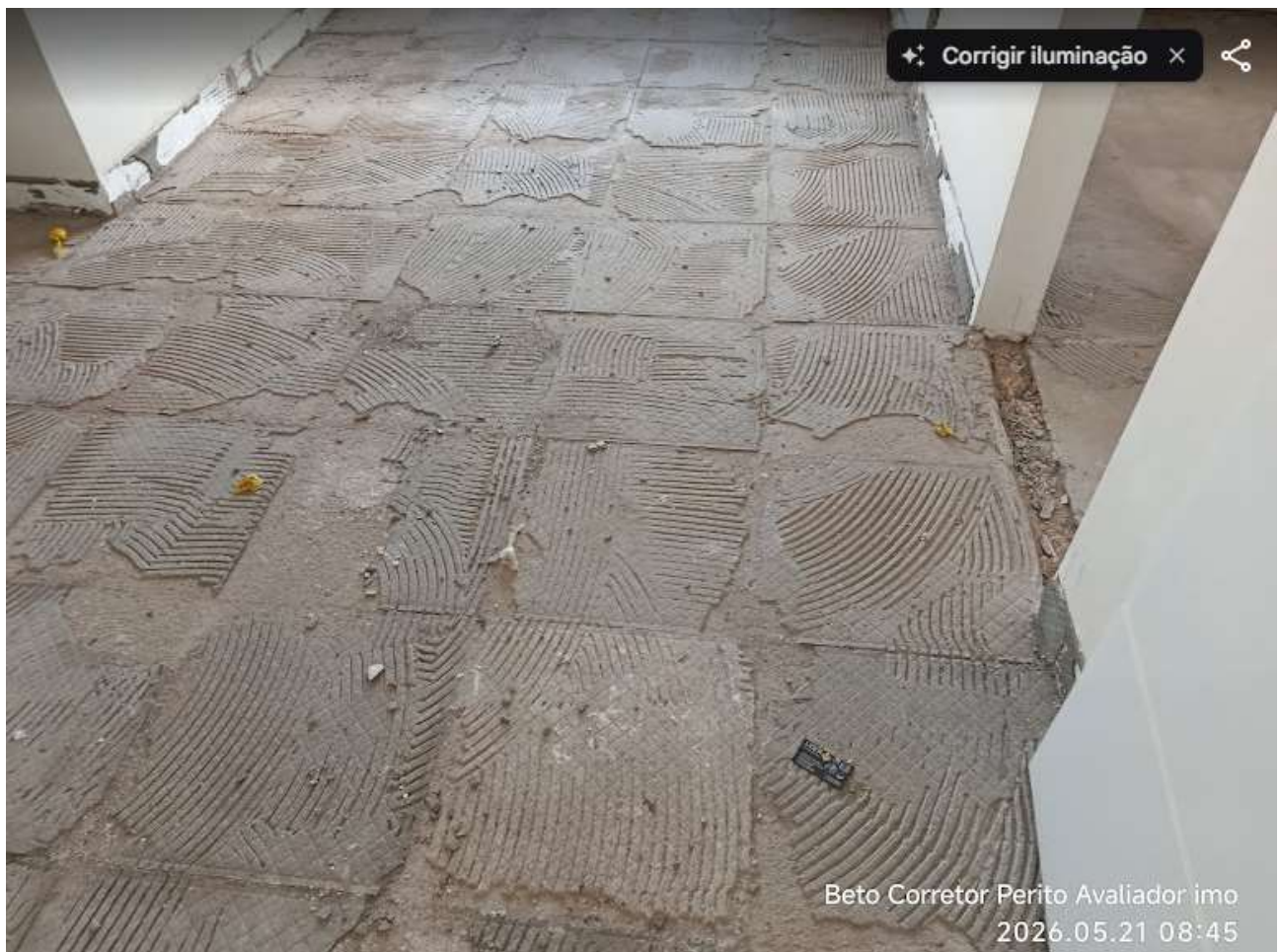
ÁREA DE CONVIVÊNCIA



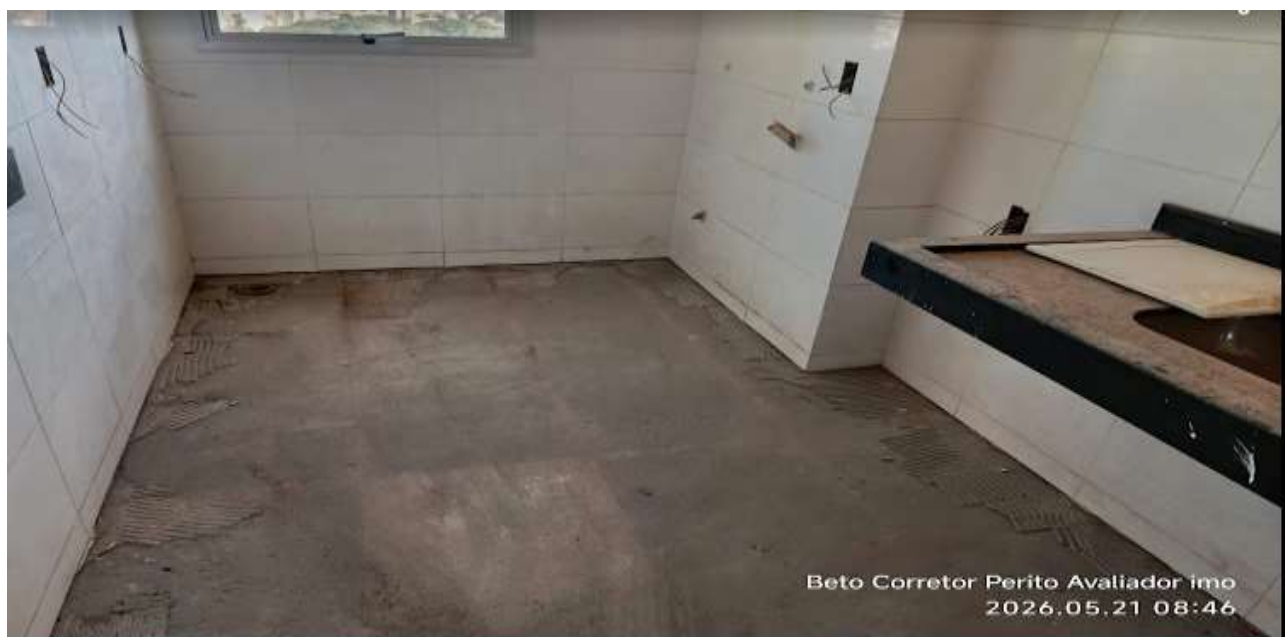
GARAGEM.



SALA SEM OS PISOS



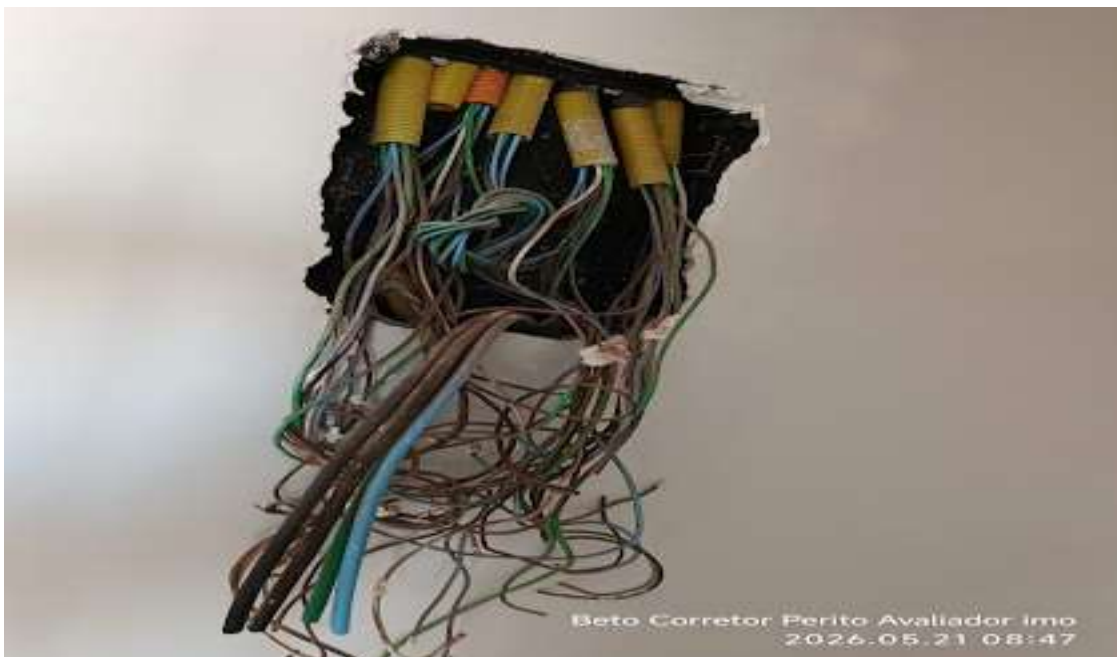
COZINHA SEM PISO.



VARANDA, COM A SALA – SALA, ÁREA DE CIRCULAÇÃO, BANHEIROS, QUAROS

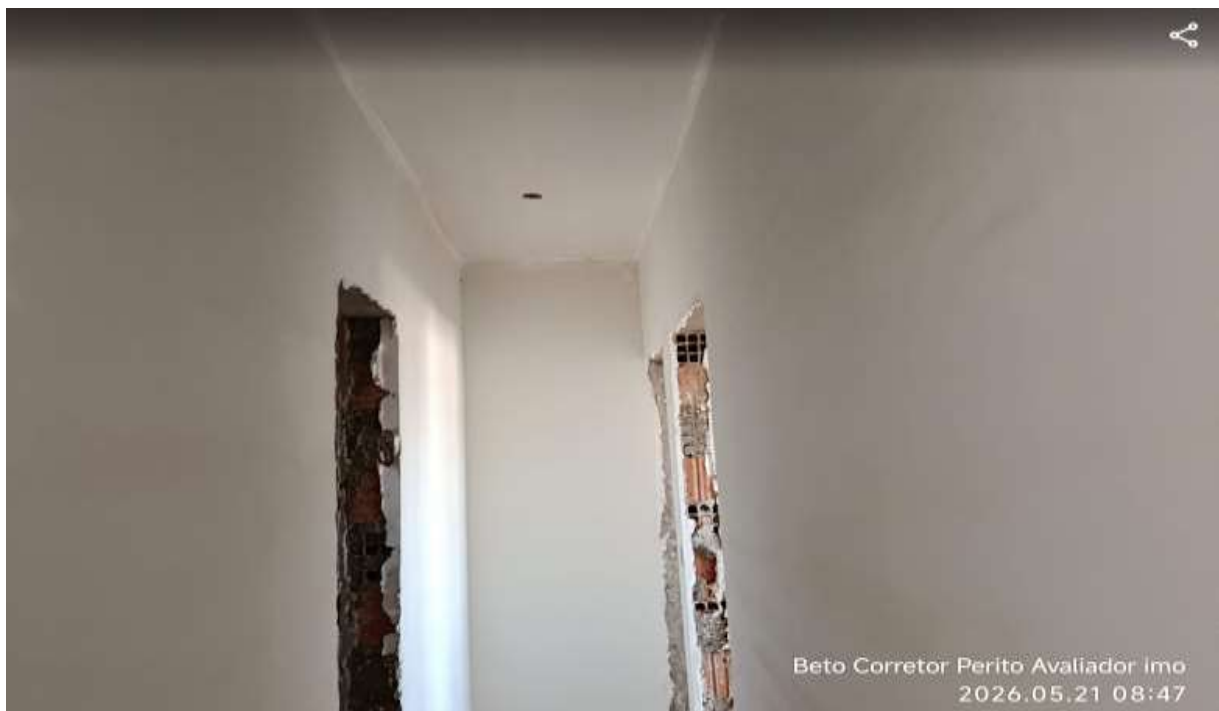


FIAÇÃO ELETRICA EXPOSTAS





FALTAM PISOS – PINTURAS ADEQUADAS, ADUELAS E PORTAS



11. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS FINAIS

O imóvel avaliando apresenta condições objetivas de mercado compatíveis com o valor apurado, considerando-se especialmente:

- Boa localização no Bairro Estados Unidos — região consolidada de Uberaba;
- Empreendimento com infraestrutura condominial completa (lazer, garagem, elevadores);
- Estado de acabamento parcialmente inacabado — principal vetor de depreciação;
- 11º pavimento com vantagem de vista e ventilação;
- Presença de penhora judicial e registros de indisponibilidade — impacto na liquidez;
- Patrimônio de afetação regularizado — Habite-se averbado;
- Potencial de valorização após conclusão do acabamento interno.

O valor apurado de R\$ 295.000,00 reflete fielmente as condições de mercado para imóvel com as características descritas, sendo compatível com a realidade mercadológica de Uberaba/MG para o período de maio de 2026.

12. ENCERRAMENTO E ASSINATURA

Nada mais havendo a acrescentar, encerra-se o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, que foi elaborado com rigor técnico e imparcialidade, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, o Código de Ética Profissional do CRECI e as normas do CNAI — Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Caratinga MG 26/05/2025de 2026.

JOSÉ ROBERTO FILHO
Corretor Perito Avaliador Imobiliário Judicial

CRECI/MG nº 17.238 | CNAI nº 26.305

SELO CETIFICADOR

Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Jose Roberto Filho, CPF nº 34750851604, RG nº MG-1.424.725 SSP/MG, CRECI nº 17238, Endereço: Olga 87 Casa a Esplanada, Caratinga-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 50072075620258130452

Vara Cível

Comarca: NOVA SERRANA MG - MG

CARATINGA-MG , 26 de Maio de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 133742



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome:

JOSÉ ROBERTO FILHO, BRASILEIRO, CASADO, PORTADOR DO CPF Nº 347.508.516/04 E DO RG Nº M.1.424.725 SSP- MG

Qualificação:

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI. Nº 17.238 04ª RG/MG

PERITO AVALIADOR - COFECI (CNAI), Nº 26.305

ESPECIALIZAÇÕES EM AVALIAÇÕES IMOBILIARIA RURAIS, SERVIDOES ADMINISTRATIVAS – DESAPROPRIAÇÕES DIRETAS E INDERETAS

VENDAS DIRETAS POR ELIENAÇÃO.

RENOVATORIA DE LOCAÇÃO.

INVENTARIO / PARTILHA.

PENHORAS/DIVIDAS

BEL DIREITO – FACULDADES INTEGRADAS DE CARATINGA MG (FIC)

CREDENCIADO JUNTO AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CURSO AVALIAÇÃO RURAL – SERVIDÃO ADMINISTRATIVA, DESAPROPRIAÇÃO, DIRETA OU INDIRETA.

Endereço:

VILA OLGA 87/A – CENTRO – CARATINGA – MG

- **Telefone: 33.9.9978.5989 (whatsapp)**

BETOCORRETORDEIMOVEIS@YAHOO.COM.BR



	SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI	
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO		SISTEMA COFECI-CRECI
O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis		Nº 26305
Jose Roberto Filho		
inscrito em 19/02/2008 no CRECI 4ª Região/MG sob o nº 17.238 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir		
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA		
Habilitação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias Certificado de Avaliação Expedido por: CRECI 4ª REGIÃO/MG	Brasília (DF), 19 de fevereiro de 2026.	
 JOÃO TEODORO DA SILVA Presidente	Assinatura do Avaliador	 RÔMULO SOARES DE LIMA Diretor Secretário
Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima. Chave de Autenticação: c873ee1d74162af42a90f7eb7a8b33d54112b634		