

Nº do Laudo:	3	Data do Laudo:	14/01/2026	Data da Vistoria:	13/01/2026
--------------	---	----------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.:	SETOR CRÉDITO E COBRANÇA	Ordem Serviço nº:	3	Data da O.S.:	19/12/2025
Proponente:	INCORPORADORA PROGRESSO LTDA - ME			CNPJ:	24.974.077/0001-20
Finalidade:	GARANTIA DE FINANCIAMENTO		SIM	Objetivo:	VALOR DE MERCADO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel:	RUA 02	Complemento:	LOTE 05, QUADRA 04
Nome Condom./Empreend.:	LOTEAMENTO VALE DO SOL	Bairro:	VALE DO SOL
Cidade:	SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA	UF:	MG
CEP:	37567-000		
Cartório:	CRI DE SANTA RITA DO SAPUCAI	Matrícula nº:	21.608
		Data Emissão:	22/08/2023

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	RESID.UNIFAMILIAR	Padrão construt. predominante:	NORMAL	Acesso:	BOM
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☐ gás canalizado	
Serv. e eq. comunitários:	☒ Comércio	☐ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☐ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

4. DADOS DO TERRENO AVALIADO:

Área Total (m²):	1.000,00	Nº de frentes:	1	Frete princ.(m):	25,00
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal:	1	Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	REGULAR

Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução de esgotam. sanitário:	REDE DE ESGOTO
Infraestr./serviços/equip.:	☐ piscina ☐ quadra ☐ poço artesiano ☐ cftv ☐ portão eletrônico ☐ churrasqueira ☐ interfone ☐ sauna		

Áreas:	Averbadas			Total Geral	Vaga de garagem:	Quantid. por situação		Qtde. Total	Coordenadas:		
	Privativa	Comum				Coberta	Descob.		Latitude (S):		Longitude (W):
	1.000,00		1.000,00			0	0		022° 17'	28,0 S	045° 82' 00,6 O

Divisão interna:	Lote 05 da quadra 4, situado na rua 02, do Loteamento denominado Loteamento Vale do Sol em São Sebastião da bela Vista - MG; com área de 1.000,00 metros quadrados com as seguintes medidas e confrontações: 25,00 metros de frente para referida rua; 25,00 metros de fundo confrontando com o lote 14; 40,00 metros de lateral direita confrontando com o lote 04 e 40,00 metros de lateral esquerda confrontando com o lote 06.
------------------	--

6. CONDIÇÕES GERAIS:

6.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Justifique em caso negativo:

SIM	
-----	--

6.2 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? Justifique em caso negativo:

SIM	
-----	--

6.3 - O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:

NÃO	
-----	--

6.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Justifique em caso negativo:

NÃO	Pois, não existe construção, apenas o terreno avaliado.
-----	---

6.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores climáticos, vizinhança, ambiental, etc.?

Valorizantes:	☐ nenhum ☐ vista p/ o mar ☐ vista p/ parques ☒ vista permanente ☐ outros:
Depreciação:	☒ nenhum ☐ córregos ☐ rede alta tensão ☐ presídio ☐ feira-livre ☐ favelas ☐ outros:

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDDM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação da avaliação:	
Nº de dados utilizados:	3	Tratamento de dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL
		Fundamentação:	Precisão:
		GRAU III	GRAU III

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado:	NORMAL	Nº de ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (SUPERIOR A 6 MESES)
---------------------	--------	----------------	-------	-------------------------------------	----------------------------

9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo pode ser aceito em garantia? Justifique em caso negativo no item 11. Observações:	SIM
--	-----

10. RESULTADO:

Valor de mercado (R\$):	110.000,00	Liquidez:	88.000,00
Área de referência (m²):	1.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	110,00

IMOBILIÁRIA PEDRA FORTE - 13.728.0020/0001-43
POUSO ALEGRE, MG 14/01/2026
Local e data

11. OBSERVAÇÕES:

Lote 05 da quadra 4, situado na rua 02, do Loteamento denominado Loteamento Vale do Sol, em São Sebastião da Bela Vista - MG; com área de 1.000,00 metros quadrados com as seguintes medidas e confrontações: 25,00 metros de frente para referida rua; 25,00 metros de fundo confrontando com o lote 14; 40,00 metros de lateral direita confrontando com o lote 04 e 40,00 metros de lateral esquerda confrontando com o lote 06.

Toda infraestrutura do loteamento, como as redes de água potável e pluvial, rede elétrica, rede de esgoto, canaletas e pavimentação estão sendo construídas.

Localizado em uma região com grande expansão, próximo de uma grande polo industrial e comercial. O Loteamento aberto Vale do Sol fica entre os municípios de Pouso Alegre e São Sebastião das Bela Vista, há 15 minutos do centro de Pouso Alegre, com acesso a apenas 1,4 km da Rodovia Fernão Dias, próximo ao Graal de Bela Vista.

12. ANEXOS:

- ☒ Documentação da unidade avaliada fornecida pelo Sicoob Copermec
- ☒ Outros documentos que fundamentam o trabalho

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMOBILIÁRIA PEDRA FORTE - 13.728.0020/0001-43
POUSO ALEGRE, MG 14/01/2026

SICOOB COPERMEC
Laudo Nº: 3
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME MARIA JOSÉ MARTINEZ DO VALLE
CPF 314.324.416-04
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA MARIA JOSÉ MARTINEZ DO VALLE
CPF 314.324.416-04
Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

* Imóvel avaliado:

Área total= 1000,00 m²

Valor do m² = R\$ 110,00

Valor = R\$ 110.000,00

* Amostras de imóveis próximos ou semelhantes:

1) Chácara de 1000,00 m² de terreno com casa no Bairro Furnas ao lado do imóvel avaliando.

Valor anunciado: R\$ 380.000,00

2) Chácara de 10.000,00 m² de terreno com construção de alto padrão

Valor anunciado: R\$ 1.200.000,00

3) Terrenos no próprio loteamento Vale do Sol

Área total : 1000,00 m²

Valor do M²: R\$ 100,00

Valor anunciado : R\$ 100.000,00

IMOBILIÁRIA PEDRA FORTE - 13.728.0020/0001-43
POUSO ALEGRE, MG 14/01/2026

Local e data

SICOOB COPERMEC

Laudo Nº: 3

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME MARIA JOSÉ MARTINEZ DO VALLE

CPF 314.324.416-04

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA MARIA JOSÉ MARTINEZ DO VALLE

CPF 314.324.416-04

Responsável Técnico

ANEXO I - FOTOS



FOTOS – Lotes 02 e 03 Quadra 02



FOTOS – Lotes 15 e 16 Quadra 02



FOTOS – Lotes 04 e 05 Quadra 04



FOTOS – Lotes 11 e 15 Quadra 03



FOTO – LOTEAMENTO VALE DO SOL



FOTO – LOTES AVALIAADOS LOTEAMENTO VALE DO SOL



Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Santa Rita do Sapucaí -MG

Municípios abrangidos: Santa Rita do Sapucaí e São Sebastião da Bela Vista

Eduardo Amaral Alves - Oficial Registrador

Av. João de Camargo, nº 210, loja 03, Centro, Santa Rita do Sapucaí/MG - CEP 37540-000

Fone: (35)9 9840-1333

CNM Nº 059337.2.0021608-64

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº

21.608

Ficha

01

Data

22/02/2019

IMÓVEL: Lote 5 da Quadra 4, situado à Rua 02, do loteamento denominado "Loteamento Vale do Sol", em São Sebastião da Bela Vista/MG, com a área de 1.000,00m², com as seguintes medidas e confrontações: 25,00 metros de frente para a referida rua; 25,00 metros de fundos confrontando com o Lote 14; 40,00 metros de lateral direita confrontando com o Lote 4 e 40,00 metros de lateral esquerda confrontando com o Lote 6.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA PROGRESSO LTDA ME, CNPJ - 24.974.077/0001-20, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, NIRE 3121064989-1, c/ sede à Rua Arthur Vilhena de Carvalho, nº 490, Bairro Jardim Aeroporto, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: nº 20.334, fls. 227, Lº 2-AAAR, deste Cartório. Referente ao protocolo nº 53563. Emolumentos: R\$40,64 + Tx. Fisc.: R\$13,55 + PECG R\$2,44 = R\$56,63. (Cód. 4401-6, Mat.).

AV-1-21608-(22/02/2019)-Prot.53563-(11/12/2018) -Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula subordina-se às restrições urbanísticas citadas no Art. 7º da Lei Municipal nº 1.261, datado de 19 de dezembro de 2017, expedido pela Prefeitura Municipal de São Sebastião da Bela Vista/MG, de Aprovação do Loteamento em questão. Emolumentos: R\$16,16 + Tx. Fisc.: R\$5,38 + PECG: R\$0,97 = R\$22,51. (Cod. 4135-0, Av.). Emolumentos: R\$5,00 + Tx. Fisc.: R\$1,65 + PECG: R\$0,30 = R\$6,95. (Cod. 4301-8, Ind. Reg.) Dou fê. O Oficial Substituto:

R-2-21608-(19/08/2021)-Prot.57978-(22/07/2021). -CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO-CCB - EMPRÉSTIMO. -EMITENTE/DEVEDOR: INCORPORADORA PROGRESSO LTDA ME, inscrita no CNPJ sob o nº 24.974.077/0001-20, c/ sede à Avenida Vicente Simões, nº 166, bairro Centro, Pouso Alegre/MG. AVALISTAS: Sr. JAIR ELIAS SANTIAGO, administrador, portador da Carteira de Identidade CNH nº 00980983675, Detran/MG, inscrito no CPF sob o nº 000.216.586-41, brasileiro, em união estável, residente e domiciliado à Rua Coronel Brito Filho, nº 566, bairro Nossa Senhora de Fátima, Pouso Alegre/MG; Sr. ADALBERTO APARECIDO DE FARIA, administrador, portador da Carteira de Identidade CNH nº 00398678554, Detran/MG, inscrito no CPF sob o nº 034.653.096-26, brasileiro, casado, residente e domiciliado à Rua Dionísio Machado, nº 97, bairro Santa Lúcia, Pouso Alegre/MG. -CÔNJUGE/COMPANHEIRO DO AVALISTA: Sra. EDWIGES APARECIDA BARREIROS DA SILVA FARIA, inscrita no CPF sob o nº 066.404.426-39. -GARANTIDOR FIDUCIANTE: INCORPORADORA PROGRESSO LTDA ME, já qualificada. CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DO CIRCUITO CAMPOS DAS VERTENTES LTDA - SICOOB COPERMEC, inscrita no CNPJ sob o nº 02.232.383/0001-59, c/ sede à Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 223, Centro, Cláudio/MG. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO: Natureza: Empréstimos - Capital de Giro; VALOR: R\$511.397,46; Disponibilização do crédito: Conta Corrente - Banco 756; Forma de pagamento: débito automático; Número de parcelas: 46 parcelas, no valor individual de R\$14.556,99 cada; Periodicidade de pagamento: Mensal; Vencimento da Primeira Parcela: 06/09/2021; Forma de pagamento das Despesas: Débito na conta; Data de Vencimento da Operação: 05/06/2025; Praça e Local de Pagamento: Pouso Alegre/MG. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa de Juros remuneratórios: 1,19% a.m.; Juros de mora: 1,00% a.m.; Sistema de Amortização: Tabela PRICE; CET: 1,41% a.m./18,55% a.a.; Informações Complementares: VALOR TOTAL DEVIDO: R\$523.168,12; Valor liberado: R\$500.000,00 (95,57%); Total de Despesas: R\$23.168,12 (4,43%), conforme especificado na cédula. -SEGURO PRESTAMISTA: Sim. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias assumidas, o emitente/proprietário transfere à Credora Fiduciária, em alienação fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, o imóvel desta matrícula. Mediante o presente registro está constituída a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA em nome da Credora Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o proprietário possuidor Direto e a credora fiduciária possuidora Indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, a qual abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações; imóvel este avaliado no valor de R\$100.000,00. -EMIÇÃO: Pouso Alegre/MG, 21/07/2021. -Nº CÉDULA: 575465. -Ficam fazendo parte integrante deste registro, todos os demais itens constantes da cédula, objeto do mesmo, aqui não mencionados.

Continua no verso



Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Santa Rita do Sapucaí -MG

Municípios abrangidos: Santa Rita do Sapucaí e São Sebastião da Bela Vista

Eduardo Amaral Alves - Oficial Registrador

Av. João de Camargo, nº 210, loja 03, Centro, Santa Rita do Sapucaí/MG - CEP 37540-000

Fone: (35)9 9840-1333

Matrícula nº

21.608

Ficha

01v

CNM Nº **059337.2.0021608-64**

-Emolumentos: R\$1.079,23 + Tx. Fisc.: R\$440,81 + PEGC R\$64,75 = R\$1.584,79. (1 x Cód. 4516-1, Reg.).
Emolumentos: R\$5,49 + Tx. Fisc. R\$1,81 + PEGC R\$0,33 = R\$7,63. (1 x Cod. 4301-8, Ind. Reg.).
Emolumentos: R\$118,26 + Tx. Fisc. R\$39,24 + PEGC R\$7,02 = R\$164,52. (18 x Cod. 8101-8, Arq. 18 fls.).
-Dou fé. A Escrevente: *[Assinatura]*

AV-3-21608-(29/03/2023)-Prot.61394-(09/03/2023) . - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 08/03/2023, ao Oficial desta Serventia, no qual a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região do Circuito Campos das Vertentes Ltda - Sicoob Copermec, instituição financeira não bancária, sociedade cooperativa de primeiro grau, AF BACEN nº 97/627, inscrita no CNPJ sob o nº 02.232.383/0001-59, com sede à Av. Presidente Tancredo Neves, nº 223, bairro Centro, Cláudio/MG, na qualidade de credor fiduciária da dívida referente à Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo nº 575465 - Alienação Fiduciária em Garantia, datada de 21/07/2021, objeto do **R-2-21.608**, requer nos termos do Art. 26, §7º, da Lei 9.514/97, o presente ato, para que fique constando que os devedores foram regularmente notificados para pagar as prestações e encargos vencidos e transcorrido o prazo legalmente previsto e informado na intimação, os mesmos mantiveram-se inertes, não purgando a mora e tendo em vista o credor fiduciário ter apresentado o comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, datado de 23/02/2023, procedo esta averbação, para ficar constando a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DO CIRCUITO CAMPOS DAS VERTENTES LTDA - SICOOB COPERMEC**, acima qualificada. -VALOR: R\$100.000,00. - Emolumentos: R\$1.734,69 + Tx. Fisc.: R\$708,50 + Recomepe R\$104,07 = R\$2.547,26. (1 x Cód. 4239-0, Av.). Emolumentos: R\$75,51 + Tx. Fisc.: R\$25,11 + Recomepe R\$4,50 = R\$105,12. (9 x Cód. 8101-8, Arq. 09 fls.). ISSQN = R\$717,36. -Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

AV - 4 - 21.608 - (02/12/2024) - Prot. 65.113 - (11/11/2024). LEILÃO NEGATIVO.- Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 08/11/2024, na qual a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região do Circuito Campos das Vertentes Ltda- SICOOB COPERMEC, inscrita no C.N.P.J.- 02.232.383/0001-59, com sede na cidade de Cláudio/MG, na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 223, Centro, neste ato representada por Lígia Nolasco, advogada, OAB/MG 136.345, da sociedade de advogados Nolasco Sociedade de Advogados, com sede na cidade de Uberlândia, à Rua Quinze de Novembro, nº 10, Bairro Fundinho, C.N.P.J.- 22.928.136/0001-07; registrada na 13ª Subseção da OAB/MG sob nº 4.670, informando a realização dos públicos leilões, ofertando em **1º leilão - 003/2023 em 24/05/2023 e em 2º leilão - 003/2023 em 07/06/2023**, sem que aparecessem arrematantes, a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região do Circuito Campos das Vertentes Ltda-SICOOB COPERMEC, em cumprimento ao disposto no artigo 970 do Provimento Conjunto 93/2020, requer, em especial a presente averbação, dos autos de leilões negativos, declarando expressamente que todos os requisitos e formalidades legais para a realização dos leilões foram observados e cumpridos, sendo dispensada a apresentação de quaisquer documentações comprobatórias, conforme artigo 970 do Provimento Conjunto 93/2020; que ora se faz para todos os efeitos e fins de direito.- Emolumentos: R\$ 23,75 + Recomepe: R\$ 1,42 + TFI: R\$ 7,90 + ISS: R\$ 1,19 - Total: R\$ 34,26. (1x Cod. 4135). Selo Usado: IGN80798 - Cód. Segurança: 4855076709771150. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

AV - 5 - 21.608 - (02/12/2024) - Prot. 65.113 - (11/11/2024). CANCELAMENTO DE ÔNUS.-Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento para Cancelamento da Alienação Fiduciária, datado de 08/11/2024, na qual a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região do Circuito Campos das Vertentes Ltda-SICOOB COPERMEC, inscrita no C.N.P.J.- 02.232.383/0001-59, com sede na cidade de Cláudio/MG, na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 223, Centro, neste ato representada por Nolasco Sociedade de Advogados, com sede na cidade de Uberlândia, à Rua Quinze de Novembro, nº 10, Bairro Fundinho, C.N.P.J.- 22.928.136/0001-07; registrada na 13ª Subseção da OAB/MG sob nº 4.670; no qual a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região do Circuito Campos das Vertentes Ltda-Sicoob Copermec, na qualidade de credora fiduciária, **DECLARA QUITADA A DÍVIDA**, referente a Cédula de Crédito Bancário- Empréstimo nº 575465, objeto do **R-2-21.608**, em virtude da consolidação das propriedades dos imóveis, incluindo esta matrícula; o que ora se faz para todos os efeitos e fins de direito. - Emolumentos: R\$ 95,30 + Recomepe: R\$ 5,72 + TFI: R\$ 31,44 + ISS: R\$ 4,77 - Total: R\$ 137,23. (1x Cod. 4140). Selo Usado: IGN80799 - Cód. Segurança: 0876434675420910. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*



Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Santa Rita do Sapucaí -MG

Municípios abrangidos: Santa Rita do Sapucaí e São Sebastião da Bela Vista

Eduardo Amaral Alves - Oficial Registrador

Av. João de Camargo, nº 210, loja 03, Centro, Santa Rita do Sapucaí/MG - CEP 37540-000

Fone: (35)9 9840-1333

CERTIDÃO

1 - Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 21.608** a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Santa Rita do Sapucaí/MG,
15 de janeiro de 2026

Assinado digitalmente por EDUARDO AMARAL ALVES CPF nº 037.112.389-55.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

Custas: Emol: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 - ISS: R\$ 1,41 - ONR - Recompe: R\$ 2,13 - Total: R\$ 42,49 (Código do Ato: 8401).

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Santa Rita do Sapucaí-MG CNS: 59337	Verifique o selo no site https://selos.tjmg.jus.br através do QR code:
SELO DE CONSULTA: JRG66588 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3603064591000980	
Pedido de certidão nº 17.432 Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Eduardo Amaral Alves – Oficial Titular Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - ISS: R\$ 1,41 - ONR - Recompe: R\$ 2,13 - Total R\$ 42,49	