



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Av. Neuza Bartier, quadra 11, lote 23, Residencial Blazi
Vianópolis - GO.

RESUMO

Data da avaliação	07 de julho de 2026
Objeto	Imóvel Urbano
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	Av. Neuza Bartier, quadra 11, lote 23, Residencial Blazi, Vianópolis - GO.
Áreas	- Área terreno: 270,135m ² .
Documentação	Matrícula nº 9.026
Avaliação	R\$ 800.000,00 (Oitocentos Mil Reais)

SUMÁRIO

RESUMO	1
SUMÁRIO	2
INTRODUÇÃO	3
SOLICITANTE	3
EQUIPE TÉCNICA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
AVALIAÇÃO	4
CONCLUSÃO	5
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	6
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO	10
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS	15
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	16

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel é elaborado pela T & S Engenharia, especializada em fornecer análises precisas e abrangentes para propriedades imobiliárias. Este documento tem como objetivo fornecer uma avaliação técnica e imparcial do imóvel identificado através da cópia da certidão de Inteiro Teor, identificando a matrícula cartorial sob o nº 9.026 devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Vianópolis - Goiás, com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 01/07/2026

Data da Visita: 07/07/2026

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Vianópolis, localizada na região centro-sul de Goiás, destaca-se por sua infraestrutura urbana básica bem estabelecida no setor residencial, como iluminação pública, abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo e rede telefônica. No entorno do imóvel avaliado, a via é de mão dupla com fluxo baixo a médio, pavimentada e apresenta boa topografia plana, facilitando acesso e valorizando os terrenos locais. Apesar de não contar com rede bancária, transporte coletivo ou serviços públicos próximos, o comércio é incipiente e o mercado imobiliário é considerado de desempenho regular.

A economia de Vianópolis é tradicionalmente sustentada pelas atividades agropecuárias, especialmente cultivo de grãos, pecuária leiteira e de corte. Nos últimos anos, houve diversificação com o fortalecimento do comércio local e a presença de empreendedores, construtoras e profissionais liberais. A absorção de imóveis recém-construídos na região tem mostrado boa resposta, especialmente quando ofertados com acabamentos modernos, atraindo famílias das classes B e C, bem como investidores em busca de novas oportunidades de valorização urbana.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado é uma residência de padrão elevado, construída em alvenaria e localizada em área urbana consolidada de Vianópolis. A área total do lote é de aproximadamente 270 m², com benfeitorias que incluem garagem para três veículos, sala integrada à cozinha com balcão em granito, três quartos (sendo uma suíte) e banheiro social. O acabamento interno é de alto nível, com uso de porcelanato, gesso e esquadrias em alumínio.

Externamente, o imóvel dispõe de área de lazer equipada com churrasqueira e revestimento em pedras naturais, além de espaço para convivência. A estrutura foi projetada para oferecer conforto e funcionalidade, com ambientes bem distribuídos e ventilados. O padrão construtivo é compatível com imóveis de alto padrão encontrados na região central da cidade, que frequentemente incluem piscina e sistemas de segurança avançados.

A unidade possui diferenciais como piscina com hidromassagem, escritórios independentes e sistemas de segurança completos. O imóvel avaliado, embora de área menor, apresenta padrão construtivo compatível, justificando sua valorização.

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsecamente vinculados ao valor final a ser atribuído ao imóvel. Esses fatores incluem a finalidade para a qual o trabalho foi contratado, a natureza específica do imóvel em análise e a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências obtidas junto ao mercado.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-1(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 1: Imóveis Urbanos, **Item 7.5 - Escolha da metodologia**, A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1 e na NBR 14653-2(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas e Técnicas - Parte 2 Imóveis Urbanos, **Item 8.3.2 - Método Comparativo Direto de Custo**.

Com base nessas informações, a metodologia é cuidadosamente selecionada com o objetivo de representar de forma precisa o comportamento do mercado, utilizando meios que sustentem os valores calculados. No contexto deste trabalho, para estabelecer o Valor de Mercado para Venda, a opção foi pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram identificados no campo elementos comparáveis ao imóvel avaliado, aos quais foram aplicados diversos fatores de equivalência, tais como:

- Situação: Priorizando amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Tempo: Dando preferência a elementos contemporâneos à avaliação em curso.
- Características: Buscando, dentro das possibilidades de mercado, semelhanças em relação ao imóvel em estudo quanto as questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Paralelamente ao tratamento estatístico, foram conduzidas análises de mercado considerando as características específicas do imóvel em análise, sua situação e a conjuntura de mercado.

CONCLUSÃO

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado.
- Nos elementos no local da vistoria do bem periciado.
- Dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário, todos tomados de boa fé e confiáveis.

Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em **R\$ 800.000,00 (Oitocentos Mil Reais)**.

Para **VENDA FORÇADA**, adota-se um desconto de 10% (DEZ POR CENTO).

Considerando o valor venal para **VENDA FORÇADA**, sobre o valor do bem periciado e suas benfeitorias, e aplicando o desconto pode-se atribuir o valor venal de **R\$ 720.000,00 (Setecentos e Vinte Mil Reais)**.

Destacamos que este estudo foi conduzido de forma imparcial e independente, completamente isento de qualquer influência por parte dos profissionais envolvidos, assegurando completa neutralidade. Sem mais considerações a relatar ou reportar, firmo e assino o presente laudo.

Guilherme
Teixeira de
Oliveira

Assinado de forma digital por
Guilherme Teixeira de Oliveira
Dados: 2026.07.09 07:10:27
-03'00'

Guilherme Teixeira de Oliveira
Eng. Civil
1022077147D-GO

T&S Engenharia
e Soluções

Assinado de forma digital por
T&S Engenharia e Soluções
Dados: 2026.07.09 07:10:36
-03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE VIANÓPOLIS

Cartório do Registro de Imóveis

Livro 2 – Registro Geral – Ficha nº 1

Matrícula nº 9.026

Vianópolis, 01 de setembro de 2.022.

Imóvel: Um terreno urbano situado à avenida Neuza Bartier, Residencial Blazi I, nesta cidade, medindo trinta e sete (37) metros e vinte e seis (26) centímetros de frente e de fundo por vinte e nove (29) metros da frente ao fundo de cada lado, com a área de um mil, oitenta metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados (1.080,54m²), confrontando pelo lado direito com o lote nº 12, pelo lado esquerdo com o lote nº 8 e pelo fundo com os lotes nºs 24, 25 e 26, formado pelos lotes nºs 9, 10 e 11, todos da quadra nº 23. Proprietário: Fábio Pelegrini Nogueira, CLRG nº 4.149.264-SSP/Go, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado em Silvânia, neste Estado, inscrito no CPF/MF sob nº 706.409.801-63. Registros anteriores nºs R.1-8.728, R.1-8.729 e R.1-8.730, todos deste Cartório. Obs: A presente matrícula é aberta em virtude de requerimento de fusão, nos termos do artigo 234 da Lei nº 6.015, de 31.12.73. Dou fé. A Suboficial *Clairêta*

Av.1-9.026. Procede-se a esta averbação para constar que foi desmembrado do imóvel da presente matrícula a área de 810,405m², medindo 27,945x29,00 metros, conforme matrículas nºs 9.027 a 9.029, ficando o remanescente com as seguintes características e confrontações: Um terreno urbano situado à avenida Neuza Bartier, Residencial Blazi I, nesta cidade, medindo nove (9) metros e trezentos e quinze (315) milímetros de frente e de fundo por vinte e nove (29) metros da frente ao fundo de cada lado, com a área de duzentos e setenta metros e cento e trinta e cinco milímetros quadrados (270,135m²), confrontando pelo lado direito com o lote nº 12, pelo lado esquerdo com o lote 11A de propriedade de Fábio Pelegrini Nogueira e pelo fundo com o lote nº 24, destacado do lote nº 11 da quadra nº 23, denominado lote 11B. Dou fé. Vianópolis, 01 de setembro de 2.022. A Suboficial *Clairêta*

R.2-9.026. Fábio Pelegrini Nogueira, CNH nº 02072411890-Detran/GO, brasileiro, divorciado, produtor agropecuário em geral, com endereço na rua Pedro Miranda, s/n, Setor Central, quadra 06, lote 12, em Silvânia, neste Estado, inscrito no CPF/MF sob nº 706.409.801-63, constituiu em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Norte Brasileiro – SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO, com endereço na avenida Santos Dumont, 235, Bairro Jundiá, em Anápolis, neste Estado, CNPJ/MF 02.282.709/0001-52, alienação fiduciária do imóvel da presente matrícula, avaliado por R\$ 720.000,00, 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, conforme cédula de crédito bancário nº 823170, emitida em Silvânia-GO, aos 23 do corrente, com crédito no valor de R\$ 1.407.109,50 (um milhão, quatrocentos e sete mil, cento e nove reais e cinquenta centavos), sujeito a juros remuneratórios à taxa efetiva de 1,4060% ao mês, correspondente a 18,2400% ao ano, pagável na praça de Silvânia-Go, em seis (6) parcelas anuais, com vencimento final em 16 de novembro de 2.029, de cuja cédula

.....Continua no verso.....

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE VIANÓPOLIS

Cartório do Registro de Imóveis

.....Continuação da matrícula nº 9.026.....
ficará a via não negociável arquivada neste Cartório. Dou fé. Vianópolis, 27 de dezembro de 2.022. A Suboficial *Slairêta*

Av.3-9.026. Procede-se a esta averbação nos termos da decisão proferida aos 12.04.24 pela Dra. Laura de Mattos Almeida, MMª Juíza de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, para constar a existência do processo digital nº 1054436-43.2024.8.26.0100, execução de título extrajudicial – contratos bancários em que é exequente o Banco C6 S/A, CNPJ 31872495/0001-72 e executado Fábio Pelegrini Nogueira, CPF 706.409.801-63 e Pelegrini Agronegócio Ltda-ME, CNPJ 12105264/0001-99, cujo valor da causa é R\$ 1.603.880,16 (um milhão, seiscentos e três mil, oitocentos e oitenta reais e dezesseis centavos). Dou fé. Vianópolis, 07 de maio de 2.024. A Suboficial *Slairêta*

Av.4-9.026. Procede-se a esta averbação nos termos da certidão expedida em 01.04.24, por Robson Alves Bezerra, Coordenador da Unidade de Processamento Judicial da 16ª a 20ª Varas Cíveis do Foro Central da Comarca da Capital do Foro Central Cível, para constar a existência do processo digital nº 1044112-91.2024.8.26.0100, execução de título extrajudicial – contratos bancários em que é exequente o Banco Safra S/A, CNPJ 58.160.789/0001-28 e executado Dienne Nunes Paiva, CPF 000.342.871-08, Fábio Pelegrini Nogueira, CPF 706.409.801-63 e Pelegrini Agronegócio Ltda-ME, CNPJ 12.105.264/0001-99, cujo valor da causa é R\$ 985.171,00 (novecentos e oitenta e cinco mil e cento e setenta e um reais). Dou fé. Vianópolis, 26 de julho de 2.024. A Suboficial *Slairêta*

Av.5-9.026. Procede-se a esta averbação nos termos da decisão proferida aos 25.06.24 pela Dra. Flavia Poyares Miranda, MMª Juíza de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, no processo nº 1054436-43.2024.8.26.0100, execução de título extrajudicial – contratos bancários em que é exequente o Banco C6 S/A e executado Pelegrini Agronegócio Comércio e Exportação de Grãos Ltda e outro, para constar o arresto dos direitos de devedor fiduciante do executado sobre o imóvel da presente matrícula. Dou fé. Vianópolis, 20 de setembro de 2.024. A Suboficial *Slairêta*

Av.6-9.026. Procede-se a esta averbação nos termos da decisão proferida aos 19.07.24 pela Dra. Renata Martins de Carvalho, MMª Juíza de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, no processo nº 1044112-91.2024.8.26.0100, execução de título extrajudicial – contratos bancários em que é exequente o Banco Safra S/A e executado Pelegrini Agronegócio Ltda-me e outros, para constar que foi deferido o arresto dos direitos fiduciários dos executados sobre o imóvel da presente matrícula. Dou fé. Vianópolis, 20 de setembro de 2.024. A Suboficial *Slairêta*

Av.7-9.026. Procede-se a esta averbação nos termos da certidão de execução expedida pelo analista judiciário da Vara Cível da Comarca de Silvânia-GO, Luiz Gustavo
.....Continua na ficha nº 2.....

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE VIANÓPOLIS

Cartório do Registro de Imóveis

Livro 2 – Registro Geral – Ficha nº 2

Matrícula nº 9.026

Vianópolis, 25 de novembro de 2.024.

.....Continuação da ficha nº 1.....
Queiroz de Souza, para constar a existência do processo nº 5436538-17.2024.8.09.0144, execução de título extrajudicial em que é exequente AL5 S.A – Crédito, Financiamento e Investimento e executado Pelegrini Agronegócios Comércio e Exportação de Grãos Ltda., cujo valor da causa é R\$ 4.899.392,07 (quatro milhões, oitocentos e noventa e nove mil, trezentos e noventa e dois reais e sete centavos). Dou fé. Vianópolis, 25 de novembro de 2.024. A Suboficial *Slairêta*

Av.8-9.026. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento dirigido ao titular deste Cartório, por Dienne Nunes Paiva, a qual juntou cópia da decisão proferida pelo Dr. Adenito Francisco Mariano Júnior, MM. Juiz de Direito da Comarca de Silvânia-GO, no processo nº 5758923-17.2023.8.09.0144, da Vara Cível, no qual figura como polo ativo Fábio Pelegrini Nogueira e como polo passivo Dienne Nunes Paiva, para constar que foi deferida a medida cautelar incidental de arresto do imóvel da presente matrícula. Dou fé. Vianópolis, 01 de abril de 2.025. A Suboficial *Slairêta*

R.9-9.026. Conforme decisão proferida pela Drª Camila de Carvalho Gonçalves, MMª Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Verde - GO, no processo nº 5114892-45.2024.8.09.0137, em que é requerente promovente a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sudoeste Goiano – Sicoob Credi-rural, CNPJ 24.795.049/0001-46 e requerido promovido Fábio Pelegrini Nogueira, CPF 706.409.801-63, procedo ao registro da penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da quantia de R\$ 3.245.840,21 (três milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e quarenta reais e vinte e um centavos), devida à requerente promovente acima referida. Fica o bem, que os direitos aquisitivos foram penhorados, em poder e sob a guarda do requerido executado proprietário do mesmo, sujeito às penas da Lei. Dou fé. Vianópolis, 26 de junho de 2.025. A Suboficial *Slairêta*

Av.10-9.026. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado aos 21.07.25, em Anápolis/GO, para constar que a propriedade do imóvel da presente matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE BRASILEIRO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.282.709/0001-52, por não ter sido, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, em prazo hábil, purgada a mora pelo devedor fiduciante. Foi pago o ITBI, conforme duam nº 954315, aos 18.07.25, na importância de R\$ 24.000,00. Dou fé. Vianópolis, 12 de agosto de 2.025. A Suboficial *Slairêta*

CERTIDÃO =

Certifico que a presente, em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é verdade e dou fé,=

Vianópolis, 12 de agosto de 2.025.

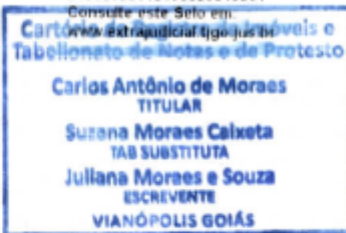

Escrevente

Poder Judiciário do
Estado de Goiás
Comarca de Vianópolis



01562508112195026840034

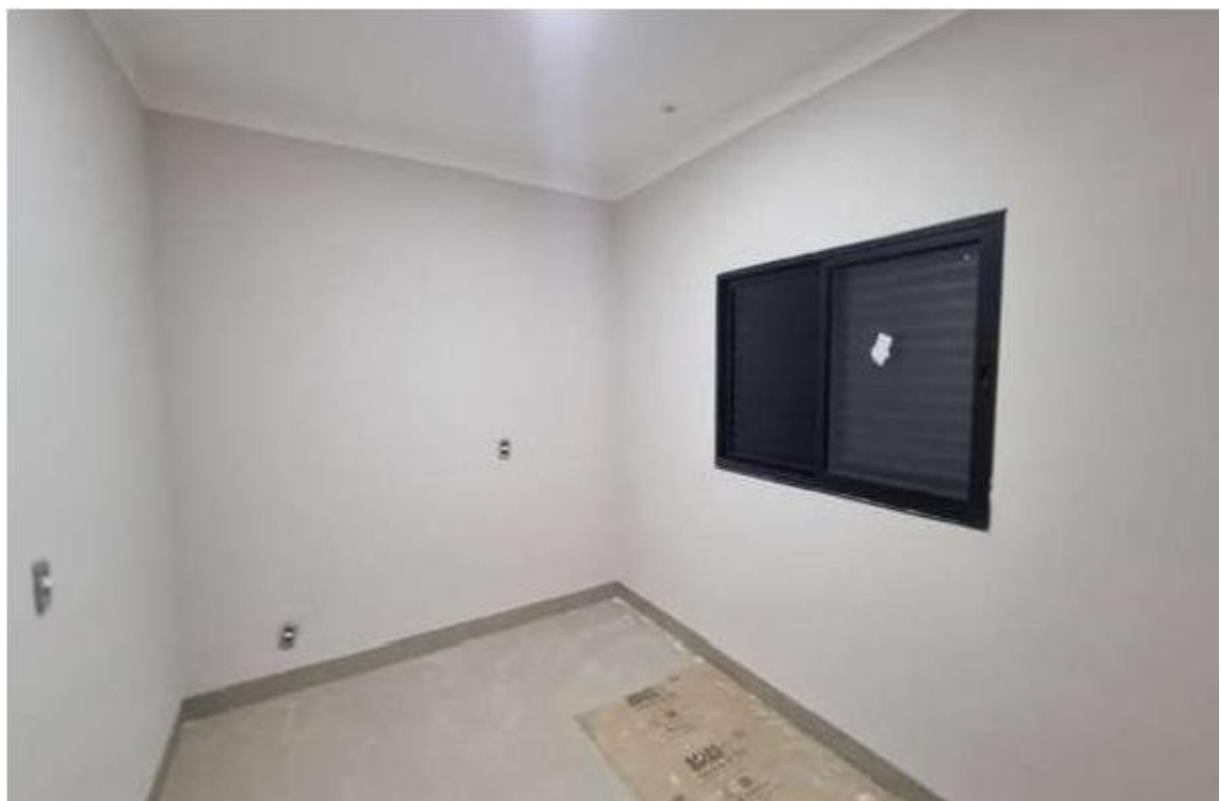
Consulte este Selo em:



ANEXO II – LOCALIZAÇÃO





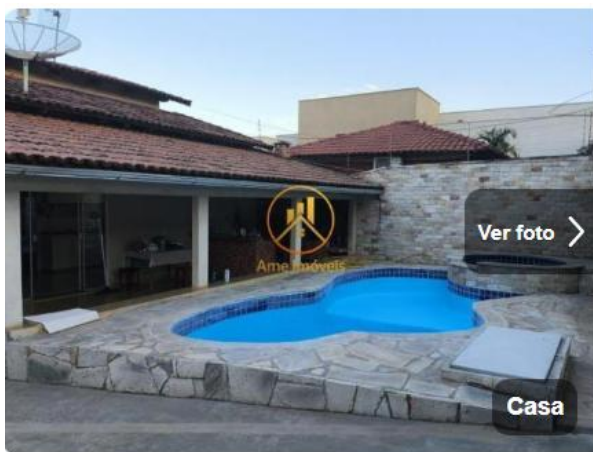








ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS



R\$ 1.360.000

visto

Região Geográfica Imediata de Anápolis, Vianópolis

3 Quartos 475 m²

Garagem

Piscina

Alarme

Casa

Há 2 semanas, 5 dias em Wimoveis



[Casa à venda no bairro Centro Vianópolis/GO](#)

ANEXO IV – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

- I. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
- II. Não foram tomadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza.
- III. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da T&S Engenharia. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a T&S Engenharia não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
- IV. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação dos imóveis.
- V. A T&S Engenharia reserva-se o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização dos imóveis.
- VI. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a T&S Engenharia não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
- VII. Os avaliadores da T&S Engenharia declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
- VIII. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A T&S Engenharia não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
- IX. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- X. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação

parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

- XI. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- XII. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.