



PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** O imóvel residencial urbano situado à Rua Juca Escrivão, 470 – Vila Étna- Campo Belo/MG
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.
- Destinatário:** EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO BELO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

BRITTO EMPREENDIMENTOS
Gilberto Britto | CEO & Founder
CRECI-MG: 16674 | CNAI: 803 | CRECI PJ: 4941 | CIPS: 61242674 |
CRA-MG: 07-000137/D | ASPEJUDI 1162 | EMPRETEC
Belo Horizonte/MG - Brasil, BR

Kamila Cristina Barbosa Martins
Perita & Corretora de Imóveis
CNAI: 31752
Creci nº MGF0040481 - 4ª Região (Brasil)
Campo Belo/MG - Brasil, BR
Fone: 35-992-452-138-E-mail: kamilamartins0801@gmail.com

Campo Belo/MG, 28 de abril de 2025.

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPO BELO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Kamila Cristina Barbosa Martins, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 4ª Região (Brasil) sob o nº MGF0040481, CNAI: 31752 domiciliada no município de Campo Belo/MG, na qualidade de Perita Avaliadora Imobiliária (Avaliadora de Imóveis Assistente Técnica do **ASSISTENTE TÉCNICO E TITULAR DO PROCESSO Nº: 0861983-70.2009.8.13.0112 - CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Belo/MG - GILBERTO EUSTÁQUIO VIEIRA DE BRITTO - BRITTO IMOBILIÁRIA - CRECI-MG: 16674 | CNAI: 803 | CRECI PJ: 4941 | CIPS: 61242674 | CRA-MG: 07-000137/D | ASPEJUDI 1162 | EMPRETEC**) vem apresentar à V.Ex.^a o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

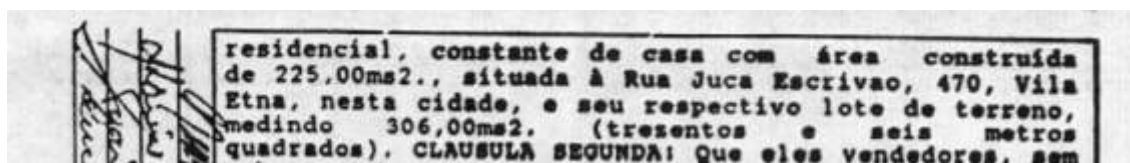
A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007 – ARTIGOS: 4º; 5º E 13º CONCOMITANTE COM O ATO NORMATIVO COFECI 001/2011 – ANEXO IV – as quais são normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes, em conformidade com o artigo 39 com a Lei nº 8.078/1990 a qual elenca em sua alínea VIII), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração tendo considerada parceria/associação do COFECI com a ABNT, diante dos procedimentos gerais de normatização na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos através da norma NBR 14653-2, respectivamente na presente elaboração.

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



Localizado, em área de ocupação residencial situado na rua Juca Escrivão, 470 – Vila Étna, com área construída de 225,00 m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados - coberta com laje, possuindo: 03 (três) quartos sendo 01(um) suíte; 01 (uma) sala de estar; 01 (uma) sala de jantar; 01 (um) banheiro social; 01(uma) cozinha; 01(um) corredor com escada; 01 (uma) lavanderia; 01 (uma) garagem a qual, em tese, pode acondicionar 02 (dois) veículos de porte médio – Área subsolo/porão: 05 (cinco) cômodos e 01 (um) banheiro social concomitante, com 01 (uma) área (edificação no quintal – a qual não se pode precisar a sua destinação); com instalações de luz, água e esgoto), dados conforme fragmento extraído dos autos do **processo de número: 0861983-70.2009.8.13.0112** [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Belo/MG, descrito abaixo, ressaltando as dimensões discriminadas; conforme vistoria, a saber:



“Fragmento da cópia da Escritura Pública extraído dos autos do processo de número: 0861983-70.2009.8.13.0112 [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Belo/MG”

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no mês de: 07/04/2025 (**mediante cumprimento de Ordem Judicial, a qual se encontra em poder dos oficiais de justiça retromencionados, expedida pelo(a) Juiz(a) Comarca de Campo Belo/MG (REDS/BOS número:2025-016003454-001 – 07/04/2025) tendo sido cumpridos, os trabalhos de vistoria (coleta de fotografias das dependências do imóvel), após a da realização da abertura do imóvel, devido ausência das partes executadas no processo e/ou de seus representantes legais, em companhia dos oficiais de justiça ora designados pelo juizado da comarca, a saber: “José Herlando Alves” e “Haroldo Pimenta Ferreira” e de: “Flávio Aparecido Rodrigues” (chaveiro)**) (conforme consta nos autos do **processo de número: 0861983-70.2009.8.13.0112** [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Belo/MG).

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





Trata-se de um imóvel residencial urbano, com área de 225,00 m² (*duzentos e vinte e cinco metros quadrados*) nascente, de padrão construtivo normal/simples (piso cerâmico), cuja vistoria (em seu estado de conservação) da área revelou observações dignas de nota qual me possibilita realizar sua classificação: “**necessitando de reparos simples e importantes (letra f –Tabela de Ross-Heidecke).**”

A localização na qual o imóvel avaliando está situado, trata-se de área de ocupação populacional residencial sendo a construção constituída por: 03 (três) quartos sendo 01(um) suíte; 01 (uma) sala de estar; 01 (uma) sala de jantar; 01 (um) banheiro social; 01(uma) cozinha; 01(um) corredor com escada; 01 (uma) lavanderia; 01 (uma) garagem a qual, em tese, pode acondicionar 02 (dois) veículos de porte médio – Área subsolo/porão: 05 (cinco) cômodos e 01 (um) banheiro social concomitante, com 01 (uma) área (*edificação no quintal – a qual não se pode precisar a sua destinação*).

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por via coletora de trânsito moderado, sendo que em suas adjacências são providas de proximidades: sede da 4^a Delegacia Regional de Polícia Civil rede de abastecimento de água; rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica; linhas de transporte público; serviço de coleta de lixo; TV a cabo; internet; pavimentação; supermercados; clínicas: médicas e odontológicas; estádios de futebol; instituições de ensino infantil e médio (público e particulares); dentre outros.

Atualmente, o imóvel se encontra habitado.

O Relatório Fotográfico da vistoria, encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

A edificação urbana está localizada em área próxima (a cerca de 1000 (mil) metros e/ou 10 (dez) minutos) da área central da cidade – em percurso/trajeto realizado a pé; bem como das proximidades do(a): praça Licério Miguel; da Praça dos Expedicionários e da Igreja Nova Matriz; Praça Cônego Ulisses; PSF (Vila Étna) nesta urbe e sendo possuidora de: rede de abastecimento de água; rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica; linhas de transporte público; serviços de coleta de lixo; TV a cabo; internet; pavimentação; supermercado; clínicas: médicas; odontológica e estética; panificadora; instituições de ensino infantil e médio (público e particulares); bem como, das sedes do(a): PSF Vila Étna); 4^a Delegacia Regional de Polícia Civil; Estádio Crisólito

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



Alvarenga - Sparta Futebol Clube e escritório do DEMAE dentre outros pontos de atividades comerciais em geral, estando localizado, em rua de fluxo de trânsito moderado.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na urbe, a demanda por imóveis semelhantes ao do avaliando não é muito recorrente, razão que viabiliza a sua comercialização em um curto espaço de tempo, em decorrência de sua boa localização.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho foi utilizada o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**, é uma ferramenta utilizada para determinar o valor de um bem, geralmente imóveis, comparando-o com imóveis semelhantes vendidos e/ou disponíveis para comercialização recentemente no mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Este método, baseia-se no princípio de que bens semelhantes, em mercados semelhantes (por meio de comparação ressaltando a natureza e as características intrínsecas e extrínsecas) têm preços semelhantes, e as diferenças de preços devem ser proporcionais às diferenças de características dos bens e do mercado. Destarte neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando se resume pelas características e os atributos dos dados obtidos os quais são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na urbe, a demanda por imóveis semelhantes às do avaliando é muito recorrente, razão que viabiliza a sua comercialização em um curto espaço de tempo.

PESQUISA DE MERCADO

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes às do avaliando, enumerados a seguir, cujas características se encontram, detalhadamente, descritas no Anexo 2:

IMÓVEIS COMPARANDOS

BAIRRO	AREA M ²	VALOR	VALOR M ²
Panorama II	160,00	R\$350.000,00	R\$2.187,50
Vila Étna	115,16	R\$240.000,00	R\$2.084,05 (*)
Vila Étna	172,00	R\$400.000,00	R\$2.325,58

* Preço tipo "Oferta"

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplica-se na eventualidade de uma negociação, um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

DEPRECIÇÃO

Cálculos sobre a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke critério onde fator de depreciação é baseado de acordo com a idade, em porcentagem da vida útil e do estado de conservação da benfeitoria (MOREIRA, 2001), foram abordados como referencial para a obtenção do valor final do imóvel avaliando (com o devido arredondamento):

Nº	Bairro	Idade (<u>referência</u> <u>data escritura</u>)	Vida Útil	Área Privativa M ²	Valor
----	--------	--	--------------	----------------------------------	-------

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



				do imóvel	
01	Vila Étna	32	65	225,00	R\$494.784,50(*)

* Valores sujeitos à depreciação pelo "Método de Ross-Heidecke"

Portanto: Aplicando o Método de Ross.

O coeficiente de depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = 1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

X=idade em anos

N=expectativa de vida útil (em anos)

$$K_d = 47,30$$

- Aplicando o Método de Heidecke.
- Classe: Residencial
- Grupo: Casa
- Valor residual (Vr):20%
- Idade Útil (n): 60 anos
- Condições físicas: Requer reparações simples e importantes





Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2.00%	1.02	1.05	3.51	9.03	18.90	39.30	53.10	75.40
4.00%	2.06	2.11	4.55	10.00	19.80	34.60	53.60	75.70
6.00%	3.18	3.21	5.62	11.00	20.70	35.30	54.10	76.00
8.00%	4.32	4.35	6.73	12.10	21.60	36.10	54.60	76.30
10.00%	5.50	5.53	7.88	13.20	22.60	36.90	55.20	76.60
12.00%	6.72	6.75	9.07	14.30	23.60	37.70	55.80	76.90
14.00%	7.98	8.01	10.30	15.40	24.60	38.50	56.40	77.20
16.00%	9.28	9.31	11.60	16.60	25.70	39.40	57.00	77.50
18.00%	10.60	10.60	12.90	17.80	26.80	40.30	57.60	77.80
20.00%	12.00	12.00	14.20	19.10	27.90	41.80	58.30	78.20
22.00%	13.40	13.40	15.60	20.40	29.10	42.20	59.00	78.50
24.00%	14.90	14.90	17.00	21.80	30.30	43.10	59.60	78.90
26.00%	16.40	16.40	18.50	23.10	31.50	44.10	60.40	79.30
28.00%	17.90	17.90	20.00	24.60	32.80	45.20	61.10	79.60
30.00%	19.50	19.50	21.50	26.00	34.10	46.20	61.80	80.00
32.00%	21.10	21.10	23.10	27.50	35.40	47.30	62.60	80.40
34.00%	22.80	22.80	24.70	29.00	36.80	48.40	63.40	80.80
36.00%	24.50	24.50	26.40	30.50	38.10	49.50	64.20	81.30
38.00%	26.20	26.20	28.10	32.20	39.60	50.70	65.00	81.70
40.00%	28.00	28.00	29.90	33.80	41.00	51.90	65.90	82.10
42.00%	29.90	29.80	31.60	35.50	42.50	53.10	66.70	82.60
44.00%	31.70	31.70	33.40	37.20	44.00	54.40	67.60	83.10
46.00%	33.60	33.60	35.20	38.90	45.60	55.60	68.50	83.50
48.00%	35.60	35.50	37.10	40.70	47.20	56.90	69.40	84.00
50.00%	37.50	37.50	39.10	42.60	48.80	58.20	70.40	84.50
52.00%	39.50	39.50	41.90	44.00	50.50	59.60	71.30	85.00
54.00%	41.60	41.60	43.00	46.30	52.10	61.00	72.30	85.50
56.00%	43.70	43.70	45.10	48.20	53.90	62.40	73.30	86.00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58.00%	45.80	45.80	47.20	50.20	55.60	63.80	74.30	86.60
60.00%	48.80	48.80	49.30	52.20	57.40	65.30	75.30	87.10
62.00%	50.20	50.20	51.50	54.20	59.20	66.70	75.40	87.70
64.00%	52.50	52.50	53.70	56.30	61.10	68.30	77.50	88.20
66.00%	54.80	54.80	55.90	58.40	69.00	69.80	78.60	88.80
68.00%	57.10	57.10	58.20	60.60	64.90	71.40	79.70	89.40
70.00%	59.50	59.50	60.50	62.80	66.80	72.90	80.80	90.40
72.00%	62.20	62.20	62.90	65.00	68.80	74.60	81.90	90.90
74.00%	64.40	64.40	65.30	67.30	70.80	76.20	83.10	91.20
76.00%	66.90	66.90	67.70	69.60	72.90	77.90	84.30	91.80
78.00%	69.40	69.40	72.20	71.90	74.90	89.60	85.50	92.40
80.00%	72.00	72.00	72.70	74.30	77.10	81.30	86.70	93.10
82.00%	74.60	74.60	75.30	76.70	79.20	83.00	88.00	93.70
84.00%	77.30	77.30	77.80	79.10	81.40	84.50	89.20	94.40
86.00%	80.00	80.00	80.50	81.60	83.60	86.60	90.50	95.00
88.00%	82.70	82.70	83.20	84.10	85.80	88.50	91.80	95.70
90.00%	85.50	85.50	85.90	86.70	88.10	90.30	93.10	96.40
92.00%	88.30	88.30	88.60	89.30	90.40	92.20	94.50	97.10
94.00%	91.20	91.20	91.40	91.90	92.60	94.10	95.80	97.80
96.00%	94.10	94.10	94.20	94.60	95.10	96.00	97.20	98.50
98.00%	97.00	97.00	97.10	97.30	97.60	98.00	98.00	99.00
100.00%	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Agora é necessário que conheçamos a expectativa de Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue:

- APARTAMENTOS – 60 anos;
- BANCOS – 70 anos;
- CASAS DE ALVENARIA – 65 anos;
- CASAS DE MADEIRA – 45 anos;
- HOTÉIS – 50 anos;
- LOJAS – 70 anos;
- TEATROS – 50 anos;
- ARMAZÉNS – 75 anos;
- FÁBRICAS – 50 anos;
- CONST. RURAIS – 60 anos;
- GARAGENS – 60 anos;
- EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos;
- GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos e
- SILOS – 75 anos.

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





Assim, pode-se afirmar que o imóvel avaliando com 32 (trinta e dois anos) de idade construída (tomando por referência a data constante na cópia da Escritura Pública), já atingiu 32,00% da sua vida útil. E pelo estado de conservação do imóvel (classificado pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H da primeira tabela) e o seu percentual de vida útil (do Bureau of Internal Revenue), o percentual de depreciação do imóvel avaliando, consultando a tabela Estado de Conservação de Ross-Heidecke

Após localizado **coeficiente de depreciação** de: **47,30 (letra f – necessitando de reparos simples e importantes).**

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplica-se na eventualidade de uma negociação, um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 2.199,04 /m²

2) Cálculo da Média Homogeneizada:

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





Média Homogeneizada =

Logo:

Valor médio do m² = R\$2.199,04

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 225,00 m² X R\$2.199,04

Juca Escrivão - Vila Etna

Juca Escrivão localizada no Bairro Vila Etna na cidade Campo Belo é um local próximo de Levi Couto Alvarenga.

O valor do m² da Juca Escrivão é de **R\$ 2,1 mil** e os valores dos imóveis variam em torno de **R\$ 225 mil**.

Fonte: <https://loft.com.br/onde-morar/mg/campo-belo/vila-etna/juca-escrivao/9E4DVQ0E>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 494.784,00 – 47,30% (*)

(*) Coeficiente de Depreciação - Tabela Ross-Heidecke

Valor do imóvel avaliando com arredondamento =

➤ **R\$260.751,16**

➤ Portanto o:

Valor de mercado do imóvel avaliando com o devido arredondamento
R\$261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais).

CONCLUSÃO

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração às diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, bem como levando o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando o referido método comparativo, vistorias “in loco”, demais características e condições observadas acima - constantes da matrícula, depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke, avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) **objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica pelo valor de mercado de: R\$261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais)**, admitindo-se ainda uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima (mais) ou para baixo (menos), ou seja, entre o mínimo de R\$247.950,00 (duzentos e quarenta e sete mil e novecentos e cinquenta reais) e o máximo de R\$274.050,00 (duzentos e setenta e quatro mil e cinquenta reais).

Campo Belo/MG, 28 de abril de 2025.



Atenciosamente,

BRITTO EMPREENDIMENTOS

Gilberto Britto | CEO & Founder

CRECI-MG: 16674 | CNAI: 803 | CRECI PJ: 4941 | CIPS: 61242674 | CRA-MG: 07-000137/D | ASPEJUDI 1162

Kamila Cristina Barbosa Martins
Perita em Avaliação & Corretora de Imóveis
CNAI: 31752
CRECI MGF0040481 - 4ª Região (Brasil)

Anexo 01

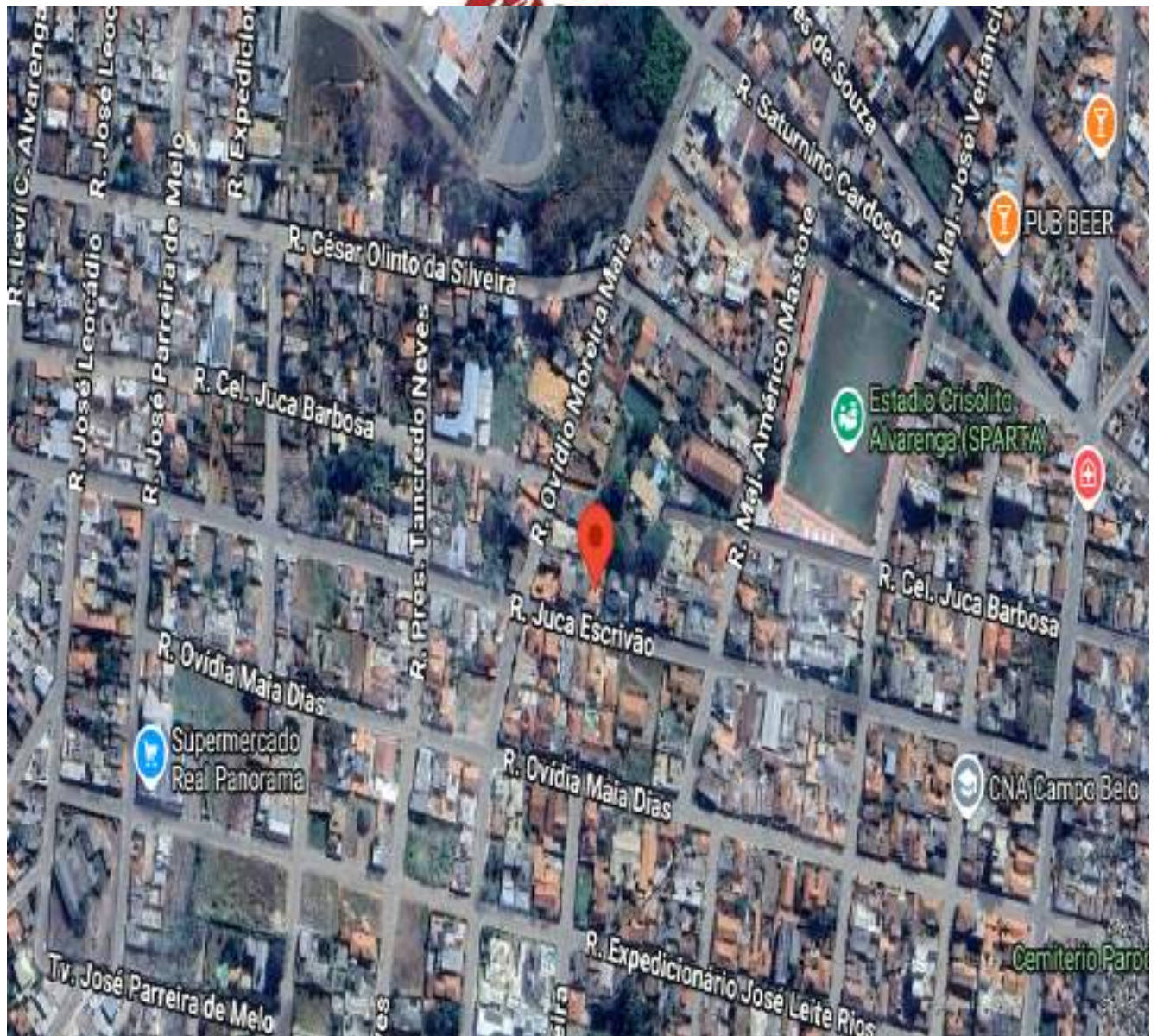
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização Geográfica:

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



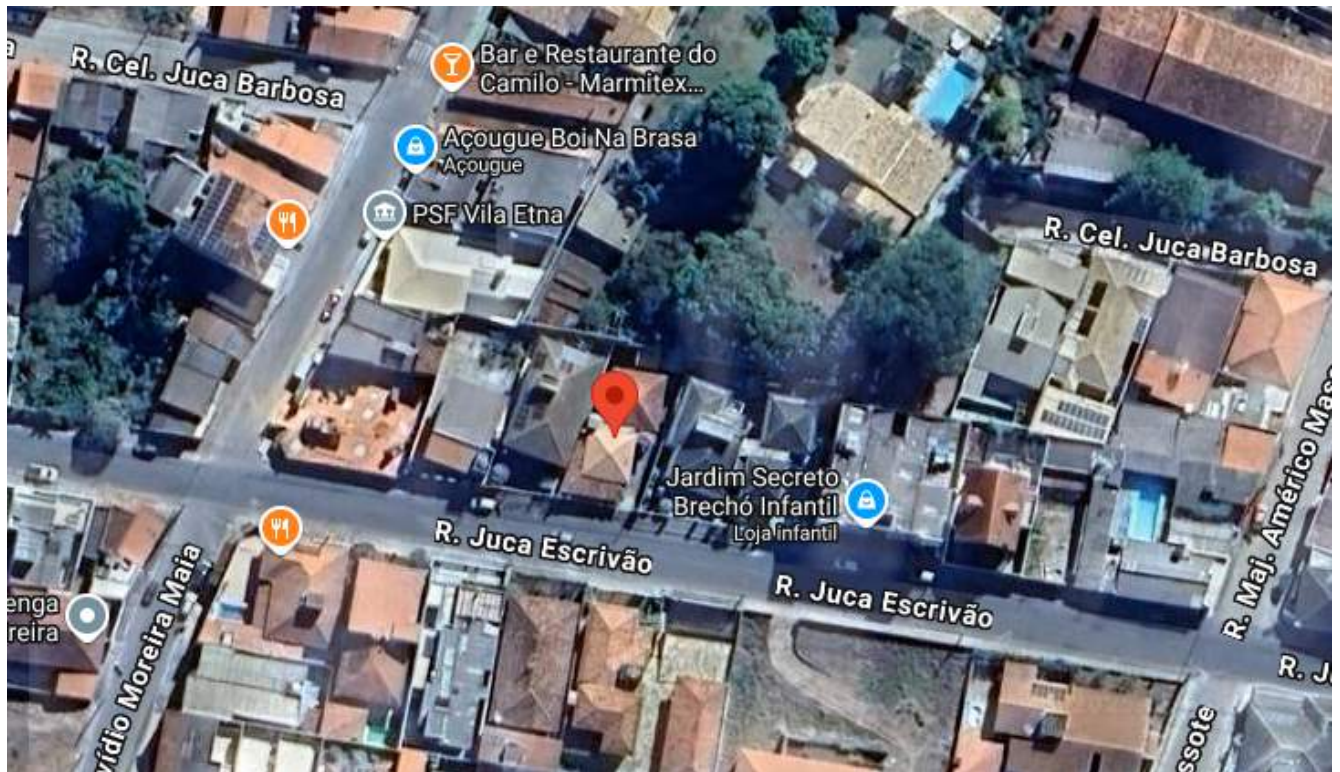


Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





20°53'36.4"S 45°16'57.7"W



Fonte: Adaptado Google Street View

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



FACHADA COM PORTÃO DE ENTRADA PRINCIPAL



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





VISTA INTERNA DA ENTRADA PRINCIPAL



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





QUARTO DE CASAL 01



QUARTO CASAL 02

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





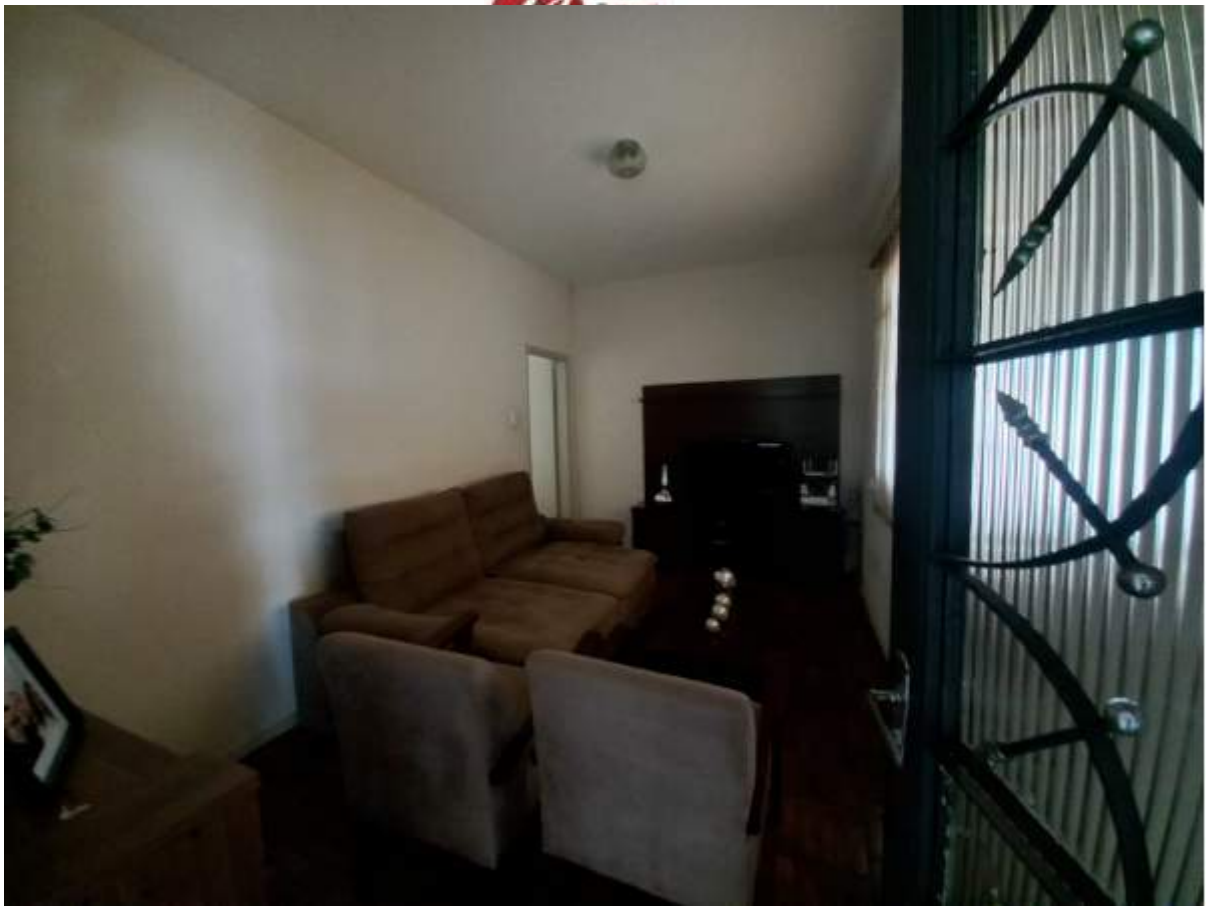
QUARTO CASAL 03



SALA DE ESTAR

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





SALA DE JANTAR

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





COZINHA

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





BANHEIRO QUARTO SUÍTE



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





ACESSO À ÁREA DE SERVIÇO (CORREDOR E ESCADA)



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





PAVIMENTO SUBSOLO



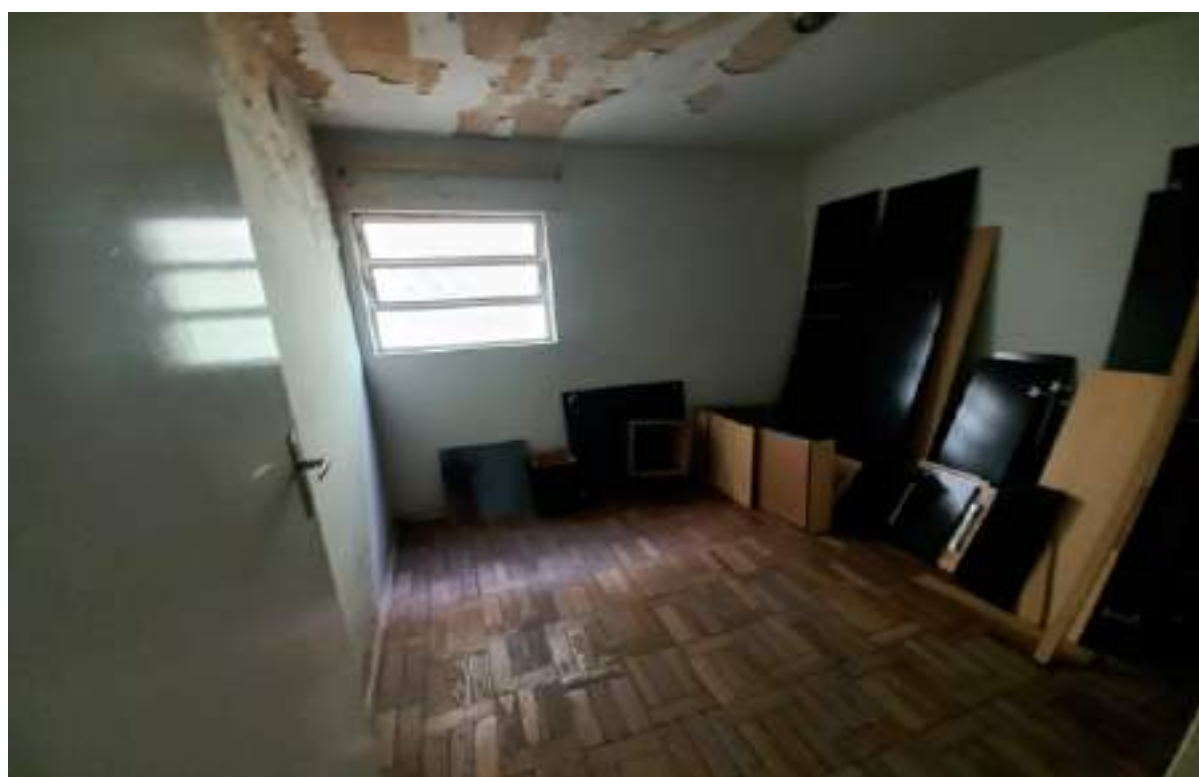
Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





BANHEIRO

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





CORREDOR



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





ESCADA



MINI-ÁREA

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





VISTA DAS ÁREAS: DE CIRCULAÇÃO (QUINTAL – FUNDOS) E (EDIFICAÇÃO)



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





**VISTA DAS ÁREAS: DE CIRCULAÇÃO (QUINTAL – FUNDOS) E DE SERVIÇO (CASA)
E RAMPA GARAGEM**



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





VISTA PARCIAL DAS ÁREAS: DE CIRCULAÇÃO (QUINTAL – FUNDOS); DE SERVIÇO (CASA); RAMPA E GARAGEM (PARTE COBERTA)



VISTA INTERNA DA GARAGEM (PARTE COBERTA) E RAMPA DE ACESSO

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915

+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



Amostra 01 - Imóvel Comparando I



Casa com 3 quartos sendo 1 suíte no Bairro Panorama em Campo Belo - MG

JARDIM PANORAMA II, CAMPO BELO - MG
Ref.: 2295

R\$ 350.000,00

Descrição

Apresentamos esta ótima oportunidade no Bairro Panorama, um dos bairros mais tranquilos e residenciais de Campo Belo/MG!

O imóvel oferece conforto, praticidade e um excelente espaço para quem deseja morar bem:

Detalhes do Imóvel:

3 quartos, sendo 1 suíte

Sala aconchegante

Cozinha funcional

Banheiro social

Vaga de garagem

Espaço externo ideal para lazer ou futuras ampliações

Dimensões

✓ 160,00m² (m²) Área Construída

✓ 87,20m² (m²) Área Privativa

✓ 200,00m² (m²) Área do Terreno

✓ 10,00m (m) Frente

✓ 10,00m (m) Fundos

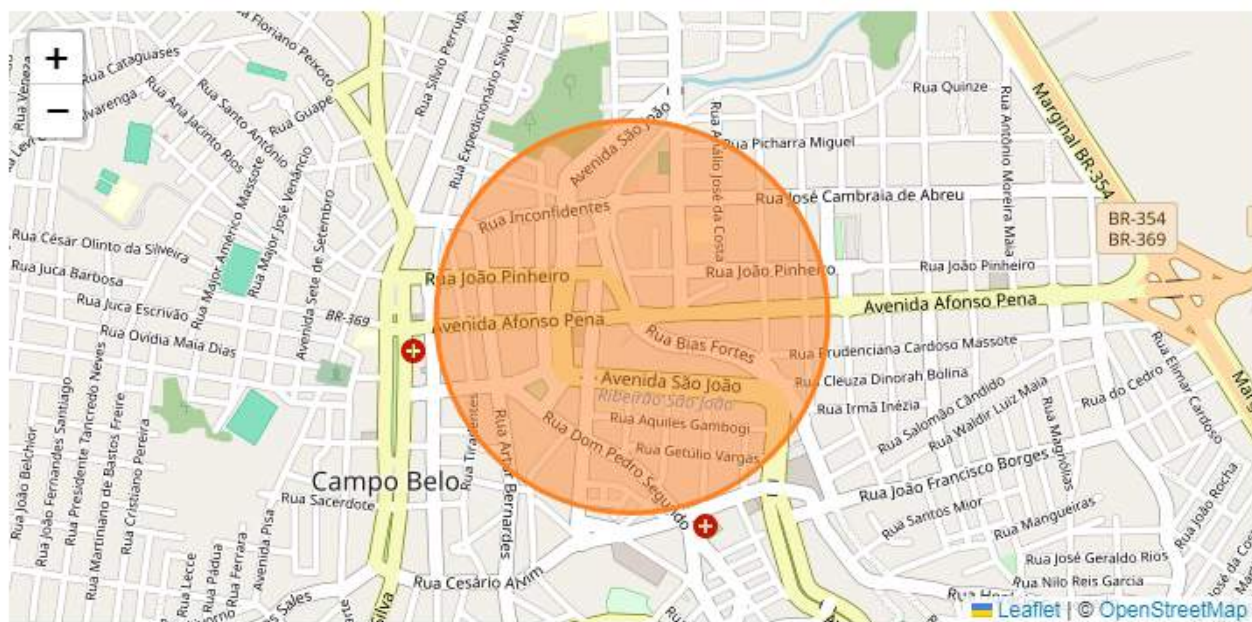
✓ 20,00m (m) Lateral Direita

✓ 20,00m (m) Lateral Esquerda

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



Localização



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoemprendimentos.com.br



Número do documento: 25050118511447200010437517538

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050118511447200010437517538>

Assinado eletronicamente por: GILBERTO EUSTAQUIO VIEIRA DE BRITTO - 01/05/2025 18:51:14

Num. 10441562019 - Pág. 3

Amostra 02 - Imóvel Comparando II



Casa de 3 dormitórios para venda no Bairro Vila Etna em Campo Belo MG

VILA ETNA, CAMPO BELO - MG

Ref.: 1768

R\$ 240.000,00

Descrição

Casa de 3 dormitórios para venda no Bairro Vila Etna em Campo Belo MG

Características

☑ Varanda

Dimensões

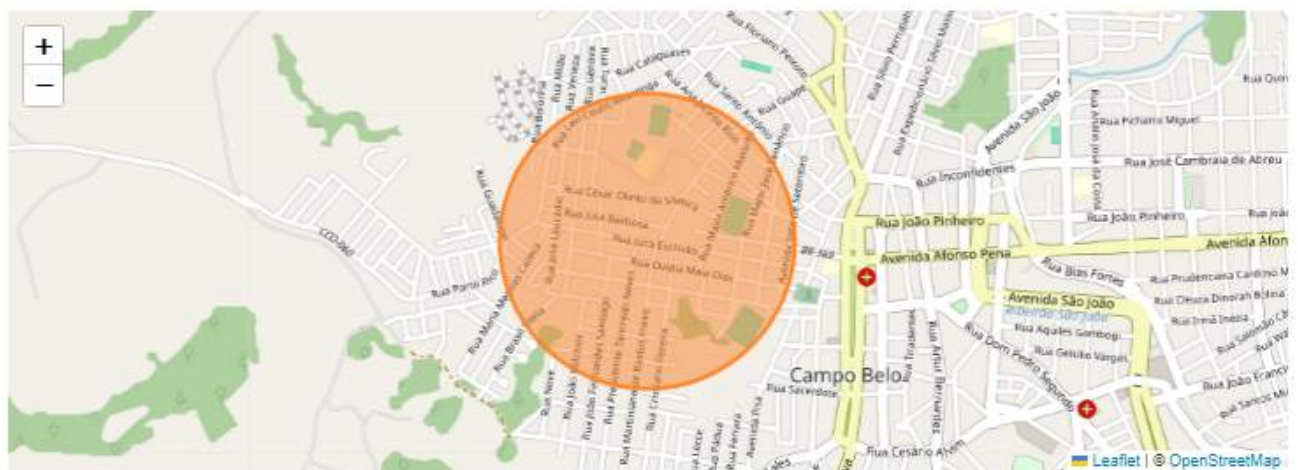
☑ 352,00m² (m²) Área Total

☑ 115,16m² (m²) Área Privativa

☑ 352,00m² (m²) Área do Terreno

☑ 12,80m (m) Frente

Localização



Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br

Número do documento: 25050118511447200010437517538

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050118511447200010437517538>

Assinado eletronicamente por: GILBERTO EUSTAQUIO VIEIRA DE BRITTO - 01/05/2025 18:51:14

Num. 10441562019 - Pág. 3



Amostra 03 - Imóvel Comparando III



Casa para Venda, Campo Belo / MG

Ref: AT768, bairro Vila Etna, 4 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de garagem, área total 200,00 m², área construída 192,00 m², área útil 172,00 m², terreno 200,00 m²

Compartilhar:



R\$ 400.000

4 Dormitórios | 1 Banheiro | 2 Vagas | Sala 1

Código: AT768

Bairro: Vila Etna

Área Total: 200,00 m²

Área Útil: 172,00 m²

Código: AT768

Bairro: Vila Etna

Área Total: 200,00 m²

Área Útil: 172,00 m²

Área Construída: 192,00 m²

Área Terreno: 200,00 m²

Terreno Frente: 10,00 Metros

Terreno Fundo: 10,00 Metros

Terreno Esquerda: 20,00 Metros

Terreno Direita: 20,00 Metros

Pavimento: 01

Andar: 1

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Excelente imóvel com a disposição de 04 dormitórios, 01 sala ampla, 01 cozinha ampla, corredor de circulação, 01 banheiro social, área de serviços, quintal e 02 vagas de garagem.

Detalhes: - Banheiro social: c/ box, espelho e chuveiro;
- Cozinha c/ armário gabinete do balcão.

Consulte-nos sobre a disponibilidade e as informações do imóvel anunciado. Valores sujeitos a alteração.

Acabamentos

✓ Cerâmicas ✓ Granito ✓ Taso

Características

✓ Jardim ✓ Medidor individual de água

Cômodos

✓ Área de Serviço ✓ Cozinha ✓ Varanda

Proximidades

✓ Docas e Restaurantes ✓ Escola ✓ Farmácia ✓ Supermercado ✓ Padaria

Fontes: sites - Imobiliária Bom Imóvel e Atlas Imobiliária.

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





Anexo 02– Documentação do Imóvel Avaliando

- Cópia do I.P.T.U/2025
- Outros: Cópia da Manifestação do Assistente Técnico
- Cópia da nota (em aberto) de prestação de serviços (chaveiro) realizados no imóvel avaliando

MUNICÍPIO DE CAMPO BELO
27114-000

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS
Rua João Carlos de Almeida, 1000 - Centro - Campo Belo - Minas Gerais - CEP: 32.270-000

RECEITA MUNICIPAL DE CAMPO BELO

Processo nº: 0000-0000-0000-0000-0000
Data: 01/05/2025

1 - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O TERRENO

Item Conteúdo

17 - Utilização 1 - Própria

18 - Do Uso 1 - Residencial

31 - Código Grupo 4 - D

2 - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O LOGRADOURO

Item Conteúdo

1 - Pavimentação 1 - Sim

3 - Rede de Esgoto 1 - Sim

5 - Meio Fio 1 - Sim

7 - Rede D'Água 1 - Sim

9 - Coleta de Lixo 1 - Sim

11 - Rede Elétrica 1 - Sim

3 - INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O TERRENO

Item Conteúdo

21 - Situação 1 - Uma Frente

23 - Fator Corretivo Terreno 0,9000

Item Conteúdo

16 - Patrimônio 3 - Particular

18 - Ocupação 2 - Edificado

20 - Imóvel Isento 0 - Não

Item Conteúdo

2 - Iluminação Pública 1 - Sim

4 - Canalização de Águas Pluviais 0 - Não

6 - Rede Telefônica 1 - Sim

8 - Arborização 1 - Sim

10 - Limpeza Pública 1 - Sim

Item Conteúdo

22 - Topografia 4 - Irregular

24 - Valor Metro Quadrado Terreno 36,58

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
17 - Utilização	1 - Própria	16 - Patrimônio	3 - Particular
18 - Do Uso	1 - Residencial	18 - Ocupação	2 - Edificado
31 - Código Grupo	4 - D	20 - Imóvel Isento	0 - Não

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Pavimentação	1 - Sim	2 - Iluminação Pública	1 - Sim
3 - Rede de Esgoto	1 - Sim	4 - Canalização de Águas Pluviais	0 - Não
5 - Meio Fio	1 - Sim	6 - Rede Telefônica	1 - Sim
7 - Rede D'Água	1 - Sim	8 - Arborização	1 - Sim
9 - Coleta de Lixo	1 - Sim	10 - Limpeza Pública	1 - Sim
11 - Rede Elétrica	1 - Sim		

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
21 - Situação	1 - Uma Frente	22 - Topografia	4 - Irregular
23 - Fator Corretivo Terreno	0,9000	24 - Valor Metro Quadrado Terreno	36,58

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO BELO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

MANIFESTAÇÃO DO ASSISTENTE TÉCNICO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

PROCESSO Nº: 0861983-70.2009.8.13.0112

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Belo

ASSUNTOS: Compra e Venda

REQUERENTE: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL (EXEQUENTE)

REQUERIDO(A): JOAO CARLOS ELIAZAR (EXECUTADO(A)) e ELIANE APARECIDA DA CRUZ (EXECUTADO(A))

ASSISTENTE TÉCNICO: GILBERTO EUSTÁQUIO VIEIRA DE BRITTO

Em atenção à nomeação, o perito vem expor os seguintes pontos para apreciação de Vossa Excelência:

I – DATA DE INÍCIO DOS TRABALHOS

Solicito o agendamento da vistoria do imóvel para o dia **07/04/2025 (segunda-feira) às 14h.**

II – DA AUTORIZAÇÃO DO ASSISTENTE TÉCNICO

Por meio deste documento, autorizo a **Sra. Kamila Cristina Barbosa Martins**, portadora do CPF nº **097.192.186-57**, RG nº **MG-16350958** e CRECI-MG PF nº **40.481**, minha assistente, a acessar os autos do processo em questão, com o objetivo de:

- Coletar documentos pertinentes;
- Reproduzir o levantamento fotográfico do imóvel;
- Obter a descrição detalhada do imóvel, conforme necessário para a elaboração do **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**.

Esta autorização confere ao **Sr. Luis Cláudio Procópio** plenos poderes para realizar as atividades mencionadas, em meu nome e representação.

III – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se:

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





a) A designação da data da vistoria do imóvel para o dia **07/04/2025 (segunda-feira) às 14h;**

b) Apresentação dos seguintes documentos **atualizados e legíveis:**

- **Registro/Matricula;**
- **IPTU/ITR;**
- **Plantas** com a área construída total;
- **Quesitos.**

IV – SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES DE ACOMPANHANTES

Visando otimizar a realização da vistoria, solicitamos que as partes confirmem a participação de seus representantes, fornecendo os seguintes dados: **nome completo, CPF, email e contato telefônico.** A presença dos representantes agilizará o processo de identificação do imóvel e permitirá a resolução de eventuais dúvidas no momento da vistoria. Caso haja impossibilidade de comparecimento, é necessário apresentar uma **procuração específica** para que outra pessoa que conheça o imóvel possa representá-la ou **informar** que não terá a presença de um acompanhante.

**Termos em que,
Pede deferimento.**

De Belo Horizonte para Campo Belo, 06 de março de 2025.

Atenciosamente,

BRITTO IMOBILIÁRIA

Gilberto Britto | CEO & Founder

CRECI-MG: 16674 | CNAI: 803 | CRECI PJ: 4941 | CIPS: 61242674 | CRA-MG: 07-000137/D | ASPEJUDI 1162 | EMPRETEC

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br



Anexo 03 – Premissas, ressalvas e limitações



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

1. Exceto se informada, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o imóvel não apresenta quaisquer problemas de ordem estrutural que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) a construção se encontra em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis sejam de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes;
 - e) o imóvel não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação.
2. O parecer final foi baseado nas informações fornecidas as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento adquirido. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas.
5. A avaliadora se reserva o direito de rever o parecer caso (i) haja comprovação de erro ou engano nas informações encaminhadas ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
6. O trabalho é dirigido à parte nomeada neste parecer e a avaliadora 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.
7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O parecer final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A avaliadora não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915

+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





8. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da avaliadora 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 quaisquer informações, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
9. Ressalto, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios de avaliação mercadológica 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.
10. Declaro que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum do signatário e das pessoas que participaram de sua elaboração.

Av. Contorno, 2905 – conj. 405 | Bairro Santa Efigênia | Belo Horizonte | MG | CEP: 30.110-915
+55 (31) 3360-9505 | +55 (31) 99512-4902 | contato@britto.com.br | www.brittoempreendimentos.com.br





BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

Fl. 1/4

UNIDADE RESPONSÁVEL PELO REGISTRO 161 CIA PM/8 BPM/6 RPM	MUNICÍPIO CAMPO BELO
UNIDADE DE ÁREA RESPONSÁVEL UNIDADE MILITAR: 161 CIA PM/8 BPM/6 RPM UNIDADE POLICIAL: DELEGACIA DE POLICIA CIVIL/CAMPO BELO	
DATA DO REGISTRO 07/04/2025 12:45	DESTINATÁRIO 161 CIA PM/8 BPM/6 RPM

ORIGEM DA COMUNICAÇÃO

COMO FOI SOLICITADO O ATENDIMENTO DA OCORRÊNCIA LIGACAO TELEFONICA	DATA DA COMUNICAÇÃO 07/04/2025	HORA DA COMUNICAÇÃO 14:00
ÓRGÃO SOLICITANTE XXXX		

DADOS DA OCORRÊNCIA / ATIVIDADE

PROVÁVEL DESCRIÇÃO DA OCORRÊNCIA PRINCIPAL U99000 - OUTRAS DENUNCIA RECLAMACOES SOLICITACOES DEF SOCIAL			
DESCRIÇÃO OUTROS OCORRÊNCIA PRINCIPAL APOIO A OFICIAL DE JUSTIÇA			
ALVO DO EVENTO MORADOR / VISITANTE DE RESIDENCIA			
TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO			
DATA/HORA DO FATO 07/04/2025 14:00	DATA/HORA DO INÍCIO DO ATENDIMENTO NO LOCAL 07/04/2025 14:30	DATA/HORA FINAL DO ATENDIMENTO 07/04/2025 14:45	DATA/HORA FINAL DO PREENCHIMENTO 07/04/2025 20:54
DESCRIÇÃO DO LUGAR CASA	COMPL DE LOCAL MEDIATO CASA		
LOCAL (AV., RUA, ETC) RUA JUCA ESCRIVAO			
NÚMERO 470	KM XXXX	COMPLEMENTO XXXX	BAIRRO / VILA VILA ETNA CEP XXXX
MUNICÍPIO CAMPO BELO	UF MG	PAÍS BRASIL	
PONTO DE REFERÊNCIA XXXX	LATITUDE -20° 53' 35,1"		LONGITUDE -45° 16' 56,59"
TIPO VIA XXXX	MEIO UTILIZADO MEIO UTILIZADO - IGNORADO		
CAUSA PRESUMIDA IGNORADO			

QUALIFICAÇÃO DOS ENVOLVIDOS

ENVOLVIDO 1

SEXO FEMININO	TIPO ENVOLVIMENTO SOLICITANTE	TIPO DE PESSOA FISICA	COD. NATUREZA U99000	TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO
DESCRIÇÃO NATUREZA OUTRAS DENUNCIA RECLAMACOES SOLICITACOES DEF SOCIAL				
NOME COMPLETO KAMILA CRISTINA BARBOSA MARTINS				
NACIONALIDADE BRASILEIRA	DATA NASCIMENTO 28/10/1990	NATURALIDADE / UF CAMPO BELO / MG		
IDADE APARENTE 34	ESTADO CIVIL CASADO			
ORIENTAÇÃO SEXUAL IGNORADO	IDENTIDADE DE GÊNERO NAO SE APLICA			
COR / RAÇA BRANCA	OCUPAÇÃO ATUAL XXXX			
MÃE DIVINA APARECIDA BARBOSA				
PAI NAO CONSTA				
TIPO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO CARTEIRA DE IDENTIDADE CIVIL				
NÚMERO DOCUMENTO IDENTIDADE 16350958	ÓRGÃO EXPEDIDOR SESP - SECRETARIA ESTADO DA SEGURANCA PUBLICA	UF MG	CPF / CNPJ XXXX	
ESCOLARIDADE SUPERIOR COMPLETO	PESSOA EM SITUAÇÃO DE RUA? NÃO			
ENDEREÇO (AV., RUA, ETC) RUA AMERICO MASSOTE				
NÚMERO 81	KM XXXXX	COMPLEMENTO XXXX		
BAIRRO VILA MISSENO SILVERIO	MUNICÍPIO CAMPO BELO			UF MG

DIGITADOR: PM1559533

GERADO POR: PM1559533

28/04/2025 15:07





BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

FI. 2/4

ENVOLVIDO 1

PAÍS BRASIL	CEP XXXX	TELEFONE RESIDENCIAL/ CELULAR XXXX	TELEFONE COMERCIAL/ CELULAR XXXX
EMAIL XXXX	MOTIVO AUSÊNCIA TELEFONE/EMAIL INFORMAÇÃO DESCONHECIDA		

ENVOLVIDO 2

SEXO MASCULINO	TIPO ENVOLVIMENTO SOLICITANTE	TIPO DE PESSOA FISICA	COD. NATUREZA U99000	TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO
DESCRIÇÃO NATUREZA OUTRAS DENUNCIA RECLAMACOES SOLICITACOES DEF SOCIAL				
NOME COMPLETO JOSE HERLANDO ALVES				
NACIONALIDADE BRASILEIRA	DATA NASCIMENTO 09/11/1968	NATURALIDADE / UF CANDEIAS / MG		
IDADE APARENTE 56	ESTADO CIVIL CASADO			
ORIENTAÇÃO SEXUAL IGNORADO	IDENTIDADE DE GÊNERO NAO SE APLICA			
COR / RAÇA BRANCA	OCUPAÇÃO ATUAL OFICIAL DE JUSTIÇA			
MÃE TERESINHA MELO ALVES				
PAI JOSE DAVIDE ALVES				
TIPO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO CARTEIRA DE IDENTIDADE CIVIL				
NÚMERO DOCUMENTO IDENTIDADE 5151641	ÓRGÃO EXPEDIDOR SESP - SECRETARIA ESTADO DA SEGURANCA PUBLICA	UF MG	CPF / CNPJ XXXX	
ESCOLARIDADE SUPERIOR COMPLETO	PESSOA EM SITUAÇÃO DE RUA? NÃO			
ENDEREÇO (AV., RUA, ETC) RUA JOAO PINHEIRO				
NÚMERO 254	KM XXXXX	COMPLEMENTO XXXX		
BAIRRO CENTRO	MUNICÍPIO CAMPO BELO	UF MG		
PAÍS BRASIL	CEP XXXX	TELEFONE RESIDENCIAL/ CELULAR XXXX	TELEFONE COMERCIAL/ CELULAR XXXX	
EMAIL XXXX	MOTIVO AUSÊNCIA TELEFONE/EMAIL INFORMAÇÃO DESCONHECIDA			

ENVOLVIDO 3

SEXO MASCULINO	TIPO ENVOLVIMENTO SOLICITANTE	TIPO DE PESSOA FISICA	COD. NATUREZA U99000	TENTADO / CONSUMADO CONSUMADO
DESCRIÇÃO NATUREZA OUTRAS DENUNCIA RECLAMACOES SOLICITACOES DEF SOCIAL				
NOME COMPLETO HAROLDO PIMENTA FERREIRA				
NACIONALIDADE BRASILEIRA	DATA NASCIMENTO 22/11/1972	NATURALIDADE / UF CAMPO BELO / MG		
IDADE APARENTE 52	ESTADO CIVIL CASADO			
ORIENTAÇÃO SEXUAL IGNORADO	IDENTIDADE DE GÊNERO NAO SE APLICA			
COR / RAÇA BRANCA	OCUPAÇÃO ATUAL OFICIAL DE JUSTIÇA			
MÃE NILZA LACERDA PIMENTA FERREIRA				
PAI CELIO ALVES FERREIRA				
TIPO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO CARTEIRA DE IDENTIDADE CIVIL				
NÚMERO DOCUMENTO IDENTIDADE 5292349	ÓRGÃO EXPEDIDOR SESP - SECRETARIA ESTADO DA SEGURANCA PUBLICA	UF MG	CPF / CNPJ XXXX	
ESCOLARIDADE SUPERIOR COMPLETO	PESSOA EM SITUAÇÃO DE RUA? NÃO			
ENDEREÇO (AV., RUA, ETC) RUA JOAO PINHEIRO				
NÚMERO 254	KM XXXXX	COMPLEMENTO XXXX		

DIGITADOR: PM1559533

GERADO POR: PM1559533

28/04/2025 15:07

Número do documento: 25050118511447200010437517538

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050118511447200010437517538>

Assinado eletronicamente por: GILBERTO EUSTAQUIO VIEIRA DE BRITTO - 01/05/2025 18:51:14

Num. 10441562019 - Pág. 4





BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

FI. 3/4

ENVOLVIDO 3

BAIRRO CENTRO	MUNICÍPIO CAMPO BELO	UF MG	
PAÍS BRASIL	CEP XXXX	TELEFONE RESIDENCIAL/ CELULAR XXXX	TELEFONE COMERCIAL/ CELULAR XXXX
EMAIL XXXX	MOTIVO AUSÊNCIA TELEFONE/EMAIL INFORMAÇÃO DESCONHECIDA		

HISTÓRICO DA OCORRÊNCIA / ATIVIDADE

SR. CMT DA 161ª CIA,

NO DIA 07 DE ABRIL DE 2025 EM CAMPO BELO-MG, A POLÍCIA MILITAR FORA ACIONADA PELOS OFICIAIS DE JUSTIÇA, SR. AROLD PIMENTA RIBEIRO E SR. JOSE ERLANDO ALVES ACERCA DE DEMANDA JUDICIAL CONCERNENTE AO PROCESSO: 0861983-70.2009.8.13.0112;

NESSA SENDA, OS MILITARES DESLOCARAM-SE PARA O ENDEREÇO RETROCITADO, ONDE EM CONTATO COM OS SOLICITANTES, ESTES RELATARAM OS SEGUINTE FATOS:

QUE HAVIA UMA DILIGÊNCIA MARCADA PARA A PRESENTE DATA, ÀS 14:00 E QUE A MORADORA DO IMÓVEL HAVIA SIDO COMUNICADA ACERCA DE TAL FATO EM DATA PRETÉRITA;

QUE OS OFICIAIS SUPRAMENCIONADOS, JUNTAMENTE COM A SRA. KAMILA CRISTINA BARBOSA MARTINS (PERITA JUDICIAL) DECLARARAM QUE CHEGARAM NO LOCAL E NÃO HAVIA NINGUÉM NA RESIDÊNCIA PARA RECEPIONÁ-LOS;

QUE EM FACE DA AUSÊNCIA DE PESSOAS NO IMÓVEL REALIZARAM CONTATO COM O CHAVEIRO, SR. FLÁVIO APARECIDO RODRIGUES, O QUAL COMPARECEU NO LOCAL E PROVIDENCIOU A ABERTURA DO PORTÃO SOCIAL E DA PORTA DA SALA;

QUE DESSE MODO ADENTRARAM AO INTERIOR DA CASA, ONDE DERAM CUMPRIMENTO A DEMANDA JUDICIAL, SENDO QUE LOGO APÓS O TÉRMINO, O REFERIDO CHAVEIRO PROVIDENCIOU O TRANCAMENTO DAS RESPECTIVAS FECHADURAS;

QUE DE ACORDO COM AS DECLARAÇÕES DOS ENVOLVIDOS CONFECCIONAMOS O PRESENTE REDS PARA AS DEMAIS PROVIDÊNCIAS. REGISTRA-SE.

Perícia Técnica

PERÍCIA TÉCNICA COMPARECEU?	PREFIXO DA VIATURA	PLACA DA VIATURA	PERITO (MATRÍCULA - NOME)
NAO	XXXX	XXXX	XXXX - XXXX
MOTIVO DO NÃO COMPARECIMENTO XXXX			

VIATURAS

VIATURA 1

TIPO DA VIATURA PRINCIPAL	ÓRGÃO POLÍCIA MILITAR			
DESCRIÇÃO / OBSERVAÇÃO VIATURA COM CELA -				
PLACA QMV1280	PREFIXO / ÓRGÃO PM	REGISTRO GERAL 27910	PREFIXO PADRÃO XXXX	PROBLEMAS DURANTE O ATENDIMENTO XXXX

MILITARES/POLICIAIS INTEGRANTES

MILITAR/POLICIAL INTEGRANTE

NUM VIATURA 1	MATRÍCULA 1521939	CARGO 3 SARGENTO
NOME COMPLETO WILLIAN ALBERTO VIEIRA		
CORPORAÇÃO POLÍCIA MILITAR		
UNIDADE 1 GP/2 PEL/161 CIA PM/8 BPM/6 RPM	Hipotecado? NÃO	

MILITAR/POLICIAL INTEGRANTE

NUM VIATURA 1	MATRÍCULA 1559533	CARGO 3 SARGENTO
NOME COMPLETO FABIO JUSTINIANO BRAIS		
CORPORAÇÃO POLÍCIA MILITAR		
UNIDADE 1 GP/2 PEL/161 CIA PM/8 BPM/6 RPM	Hipotecado? NÃO	

DIGITADOR: PM1559533

GERADO POR: PM1559533

28/04/2025 15:07



BOLETIM DE OCORRÊNCIA

BO NÚMERO

XXXX

Fl. 4/4

DADOS PARA CONTROLE INTERNO/RELATOR DA OCORRÊNCIA

UNIDADE 1 GP/2 PEL/161 CIA PM/8 BPM/6 RPM	
MATRÍCULA 1559533	NOME COMPLETO FABIO JUSTINIANO BRAIS
CARGO 3 SARGENTO	
CORPORAÇÃO POLICIA MILITAR	
ASSINATURA:	

RECIBO DA AUTORIDADE A QUE SE DESTINA OU SEU AGENTE / AUXILIAR POLICIAL
OU RECIBO DO RESPONSÁVEL CIVIL

DESTINATÁRIO / RECIBO 1

Recebi o "Boletim de Ocorrência" de Número BO XXXX e Número de REDS 2025-016003454-001 para conhecimento e providências, bem como as pessoas, materiais, objetos, animais, substâncias e/ ou documentos que, existindo, estejam descritos ou assinalados neste documento.

DATA XXXX	HORA XXXX	MATRÍCULA XXXX	NOME XXXX
CARGO XXXX			
ÓRGÃO/UF POLICIA MILITAR MG			
UNIDADE 161 CIA PM/8 BPM/6 RPM			
PROVIDÊNCIA A SER TOMADA PELA AUTORIDADE XXXX			
ITENS ENTREGUES A ESTE DESTINATÁRIO XXXX			
ASSINATURA			
RECIBO GERADO POR: PM1559533 - FABIO JUSTINIANO BRAIS			DATA DE CRIAÇÃO DO RECIBO: 07/04/2025 20:52

***** FIM DO REGISTRO: O RESTANTE DA PÁGINA DEVE SER INUTILIZADO. *****

DIGITADOR: PM1559533

GERADO POR: PM1559533
28/04/2025 15:07

CARTA MANIFESTAÇÃO

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE CAMPO BELO

MANIFESTAÇÃO DO PERITO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

PROCESSO Nº: 0861983-70.2009.8.13.0112

REQUERENTE: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL (EXEQUENTE)

REQUERIDO(A): JOAO CARLOS ELIAZAR (EXECUTADO(A)) e ELIANE APARECIDA DA CRUZ (EXECUTADO(A))

ASSUNTOS: Compra e Venda

PERITO: GILBERTO EUSTÁQUIO VIEIRA DE BRITTO

GILBERTO EUSTÁQUIO VIEIRA DE BRITTO, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar ao M.M Juíz, para liberação **50%** de seus honorários conforme tabela de acordo a que se refere o art. 1º da Portaria da Presidência nº 6.180, de 26 de maio de 2023.

O depósito deverá ser feito diretamente em conta corrente conforme dados abaixo:

BANCO: BRASIL

NÚMERO: 001

AGÊNCIA: 2220-9

CONTA CORRENTE: 40392-X

TITULAR: GILBERTO EUSTÁQUIO VIEIRA DE BRITTO

CPF: 617.728.286-53

Termos em que pede e espera deferimento.

Campo Belo, 1 de maio de 2025.

Atenciosamente,



BRITTO IMOBILIÁRIA

Gilberto Britto | CEO & Founder

CRECI-MG: 16674 | CNAI: 803 | CRECI PJ: 4941 | CIPS: 61242674 | CRA-MG: 07-000137/D | ASPEJUDI 1162 | EMPRETEC

contato@britto.com.br | www.brittoimobiliaria.com.br

