



LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

	Página
1. PARTES INTERESSADAS	01
2. OBJETIVO	01
3. PRESSUPOSTOS	01
4. IMÓVEL	02
4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / LOCALIZAÇÃO	02-03
4.2. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	04-05
5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO	06-12
6. CONCLUSÃO	13-14
7. CURRÍCULO PROFISSIONAL	15

ANEXO	▷ FICHA DE VISTORIA
	▷ REGISTRO FOTOGRÁFICO
	▷ DECLARAÇÃO COFECI

Outubro - 2024
Passa Quatro – Minas Gerais

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis – COFECI



1. PARTES INTERESSADAS

Solicitante: Exmo. Sr. Dr. Fabio Roberto Caruso de Carvalho, Juiz de Direito, Vara Única de Passa-Quatro/MG.
Processo [Cível] N.º 5000267-37.2024.8.13.0476

Partes Interessadas: **Polo ativo:** Simone Saulle Goncalves - CPF: 461.403.796-87 (Autora); **Polo passivo:** Silvana Saulle - CPF: 183.573.426-04 (Ré).

• **Imóvel:** Terreno Urbano medindo 580,50m², e edificações, residencial e comercial, com área construída de 547,65m², sendo, Academia: 196,50m²; Restaurante: 118,50m²; Ponto Comercial: 13,86m²; Casa: 218,79m²; matrícula N.º 7.494 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passa Quatro/MG.

2. OBJETIVO (FINALIDADE)

Nortear corretamente o valor de locação para os imóveis, resultado do estudo técnico a que chegamos a cerca de imóveis localizados na mesma microrregião, atendendo à solicitação das partes interessadas.

3. PRESSUPOSTOS

O presente trabalho atende a Resolução COFECI nº 1.066/2007, em sua estrutura, e, está alinhado às regras da NBR 14.653-1, Parte 1: Avaliação de bens, e, NBR 14.653-2, Parte 2: Imóveis Urbanos. Ainda, está registrado no Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI, órgão regulador do Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI, com numeração individual e sequenciada através do QR-Code, que pode ser identificado na capa, página final e ANEXO V.

Atendendo à solicitação da parte interessada, observamos as seguintes características do Imóvel:

4. IMÓVEL

Uma parte de terra urbana com edificações, Padrão R1-A: Residência Unifamiliar, Padrão Alto, e, CSL-N: Comercial, Salas e Lojas, Padrão Normal, conforme registros fotográficos, ficha de visita ANEXO.

Foto 01. Imóvel Objeto de Avaliação: Rua Ângelo D'Alessandro, N.ºs 75 e 85, Centro, Passa Quatro/MG.



Fonte: Próprio Autor (23/09/2024; 8:05h.

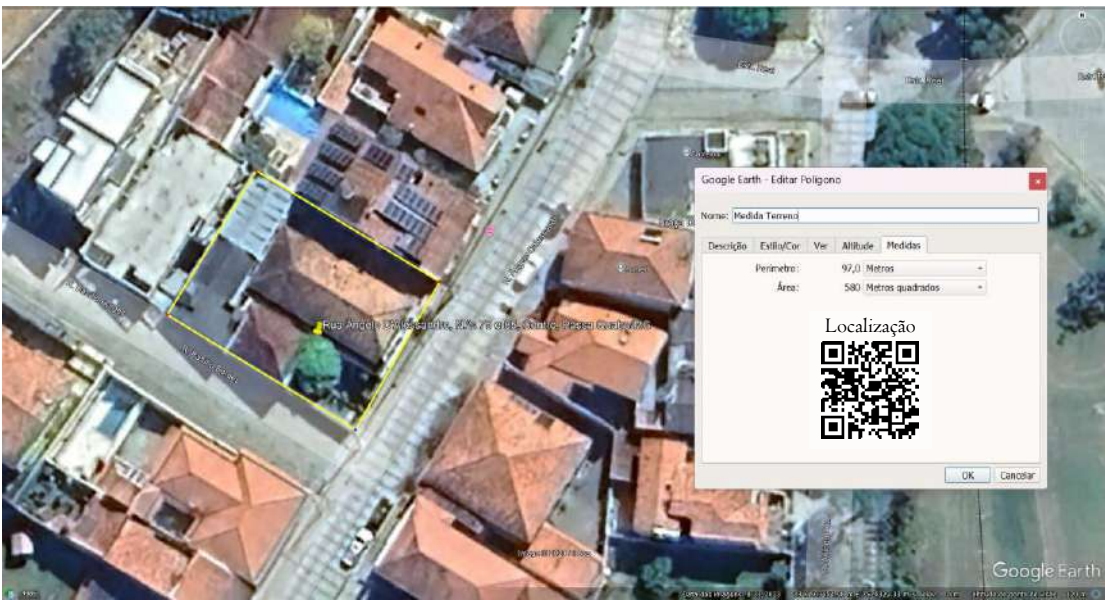
4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / LOCALIZAÇÃO

Terreno Urbano medindo 580,50 m² (quinhentos e oitenta metros e cinquenta decímetros quadrados) e edificações Residencial/Comercial com área construída de 547,65 m² (quinhentos e quarenta e sete metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), sendo, Academia: 196,50m²; Restaurante: 118,50m²; Ponto Comercial: 13,86m²; Casa: 218,79m², conforme matrícula N.º 7.494 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passa Quatro/MG e cadastros municipais ANEXO.

ACERVO DIGITAL DE REGISTROS

<https://drive.google.com/drive/folders/1-UsoDxxKw92OdmL7GHVeedxeJS2Fa7d?usp=sharing>

Imagem 01. Localização do Objeto de Avaliação: Rua Ângelo D'Alessandro, N.ºs 75 e 85, Centro, Passa Quatro/MG.



4.2. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Segundo site Caravela Dados Estatísticos^[1], MG; Passa Quatro - MG é uma pequena cidade que se destaca pela alta regularidade das vendas no ano e pelo elevado potencial de consumo. O desempenho econômico e o pequeno número de novas oportunidades claras de negócios são fatores de atenção. **POPULAÇÃO:** 15,5 mil, Empregos formais: 3,6 mil, PIB: R\$ 472,4 milhões, PIB per capita: R\$ 28,7 mil. Passa Quatro é o 1º município do estado com menor número de vítimas de homicídio, a cidade possui um total de 0 vítimas registradas. No ano, o município acumula mais admissões que demissões, com um saldo de 79 funcionários. **OPORTUNIDADES:** A participação do comércio, somado aos serviços de alojamento e alimentação, representa 21% do total de trabalhadores e está concentrada nos hotéis e nos supermercados e lojas de variedades, que empregam 294 trabalhadores. Ao todo, existem 31 modalidades diferentes de comércio na cidade, das 74 possíveis. Com isso, a diversidade do comércio de Passa Quatro é considerada alta. Enquanto a diversidade dos serviços é média. **GERAÇÃO DE EMPREGOS:** De janeiro a julho de 2024, foram registradas 813 admissões formais e 734 desligamentos, resultando em um saldo positivo de 79 novos trabalhadores. Este desempenho é superior ao do ano passado, quando o saldo foi de -71. Na pequena região de São Lourenço este é o 6º melhor desempenho em termos absolutos. Considerando a geração de vagas pelo tamanho da população, a cidade é a 7º que mais cresce na pequena região de São Lourenço. **TAMANHO E LOCALIZAÇÃO:** Considerado um centro local de baixa influência nos municípios vizinhos, o município de Passa Quatro fica perto da cidade de São Lourenço, Minas Gerais. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes pela cultura e lazer. Passa Quatro é o 3º município mais populoso da pequena região de São Lourenço, com 15,5 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 472,4 milhões de reais, sendo que 38,1% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da agropecuária (22,9%), da indústria (20,7%) e da administração pública (18,3%). Com esta estrutura, o PIB per capita



de Passa Quatro é de R\$ 28,7 mil, valor inferior à média do estado (R\$ 40,1 mil) e da grande região de Pouso Alegre (R\$ 46,3 mil), mas superior à média dos municípios da pequena região de São Lourenço (R\$ 28,3 mil). **CRESCIMENTO DO PIB:** Entre 2006 a 2021, o crescimento do PIB municipal apresentou o 3º melhor desempenho da região imediata. Nos últimos dez anos, o crescimento nominal do nível de atividade da cidade foi de 120,4% e a taxa apresentada dos últimos 5 anos foi de 49,7%. **CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO:** Trinta anos atrás, a população do município era de 13,4 mil habitantes, o que representa um crescimento de 15,7% no período. Este desempenho é o 10º da região imediata. Já nos últimos 5 anos, a número de habitantes total da cidade diminuiu em -5,5%. **POTENCIAL DE CONSUMO:** O município possui 3,6 mil empregos com carteira assinada, a ocupação predominante destes trabalhadores é a de operador de máquinas fixas, em geral (287), seguido de trabalhador da avicultura de postura (170) e de auxiliar de escritório (153). A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R\$ 2,3 mil, valor abaixo da média do estado, de R\$ 2,9 mil. A concentração de renda entre as classes econômicas em Passa Quatro pode ser considerada baixa e é relativamente superior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 66,2% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 10%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 20,2 pontos percentuais maior que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 15,1 pontos abaixo da média. Do total de trabalhadores, as três atividades que mais empregam são: administração pública em geral (457), produção de ovos (436) e fabricação de embalagens de material plástico (296). Entre os setores característicos da cidade, também se destacam as atividades de produção de ovos e fabricação de papelão ondulado. Foram observados aspectos gerais como condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas; aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo e condições ambientais; localização: situação no



contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência; uso e ocupação do solo; infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado; atividades existentes: comércio, indústria e serviço; equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

^[1]Fonte: Disponível em: < <https://www.caravela.info/regional/passa-quatro---mg>>; Acesso em: 01/10/2024.



5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Foi utilizado o método comparativo para determinação do preço de locação, tendo como base suas características e localização. Assim, foram realizados dois levantamentos, sendo Lojas e Pontos Comerciais, e, Imóveis Residenciais. A saber:

Tabela 01. Levantamento dos Amostra de Imóveis Comerciais

	Fonte	Contato	Código	Tipo	Localização	Área m2	Valor R\$	R\$/m2	%	%	A/C %
1	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	*	Loja/P. Com.	Centro	150	R\$2.200	14,67	63%	16%	16%
2	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	#N03A230701	Loja/P. Com.	Rod. MG I58	150	R\$3.300	22,00	94%	23%	39%
3	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	*	Loja/P. Com.	Centro	70	R\$2.000	28,57	122%	30%	70%
4	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	*	Loja/P. Com.	Centro	140	R\$4.000	28,57	122%	30%	100%
								Média:	23,45		
								Σ	93,81		

À partir da Tabela 01 e Gráfico 01, pode-se observar que foram levantas 04 amostras de imóveis comerciais alugados no centro de Passa Quatro/MG, com preços que variam entre R\$ 14,67 a R\$ 29,67m².

Gráfico 01. Histograma das Amostras Levantadas

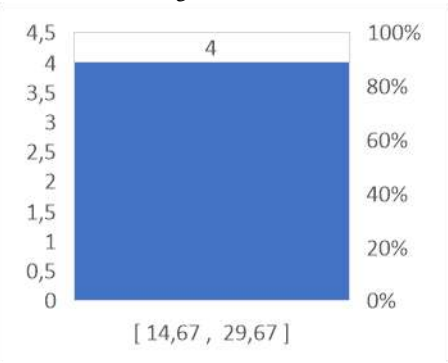
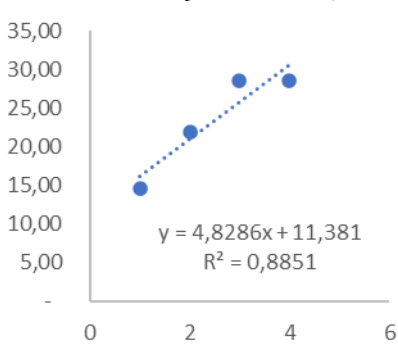


Gráfico 02. Gráfico de Dispersão: Correlação das Amostras



O Gráfico 02 apresenta o nível de correlação das amostras levantadas. Em análise R\$/m², onde $R^2 = 0,8851 \rightarrow 0,94$, apresenta forte índice de correlação. A demonstração do nível de correlação pontuado em 0,7 a 0,9 positivo ou negativo indica correlação forte; 0,5 a 0,7 positivo ou negativo correlação moderada; 0,3 a 0,5 positivo ou negativo fraca; 0 a 0,3 positivo ou negativo correlação desprezível.

O Gráfico 03 apresenta o comparativo entre as amostras e a média. A amplitude entre o maior e o menor preço é de R\$ 13,90 (59%), demonstrando variação média.

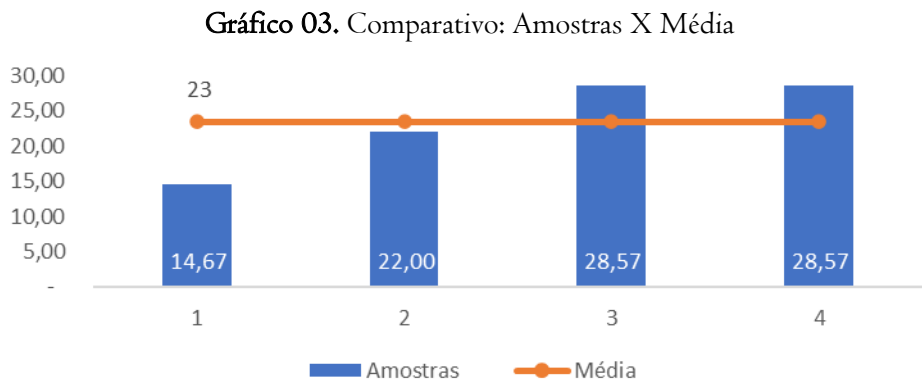


Tabela 02: Análise Estatística

Média:	23,45	• Retorna a média (aritmética) das amostras.
Mediana:	25,29	• Valor do meio ou, que representa o meio, de uma lista de dados.
Erro padrão:	3,83	• Variação de uma média amostral em relação à média da população. Verifica a confiabilidade da média amostral calculada
Erro padrão %:	16%	
Desvio Padrão:	6,63	• Calcula uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados.
Desvio Padrão %:	28%	
Intervalo:	13,90	• Medida da diferença entre o limite superior e inferior das amostras.
Máximo:	28,57	• Maior valor entre as amostras.
Mínimo:	14,67	• Menor valor entre as amostras.
Soma:	93,81	• Soma total das amostras.
Contagem:	4,00	• Quantidade total de amostras.
Maior(2):	28,57	• Segundo maior valor entra as amostras.
Menor(2):	22,00	• Segundo menor valor entra as amostras.
Confiança (95%):	0,23%	• Nível de Confiança.
LSC:	30,08	• Limite Superior de Controle
LIC:	16,83	• Limite Inferior de Controla

Realizadas as análises preliminares, partimos para o processo de homogeneização dos dados. O objetivo é a seleção das amostras com preços mais próximos à média global, considerando fatores relacionados aos preços, como, tipo, tamanho e localização. Para redução da variação, adota-se o Princípio de Pareto (80/20), para exclusão de amostras que variam, acima ou abaixo de 50% em relação à média. O resultado pode ser observado na Tabela 02 e Gráficos 03, 04 e 05.

Tabela 02. Dados Homogeneizados – Imóveis Comerciais

	Fonte	Contato	Código	Tipo	Localização	Área m2	Valor R\$	R\$/m2	%	%	A/C %
1	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	*	Loja/P. Com.	Centro	150	R\$2.200	14,67	67%	22%	22%
2	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	#N03A230701	Loja/P. Com.	Rod. MG 158	150	R\$3.300	22,00	101%	34%	56%
3	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	*	Loja/P. Com.	Centro	70	R\$2.000	28,57	131%	44%	100%
								Média: 21,75			
								Σ 65,24			

Pode-se observar na Tabela 02 e Gráficos 04, que foram selecionadas 03 amostras, com preços que podem variar entre R\$ 14,67 a R\$ 31,67m². A amplitude entre o maior e o menor preço é de R\$ 13,90, 63% se comparado à média, mantendo variação moderada.

Gráfico 04. Histograma R\$/m²

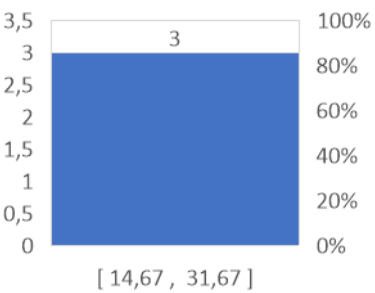
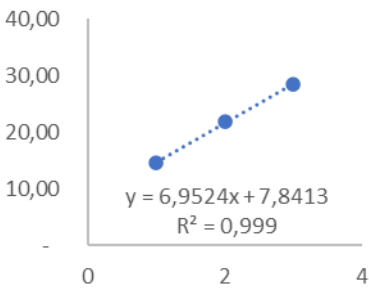
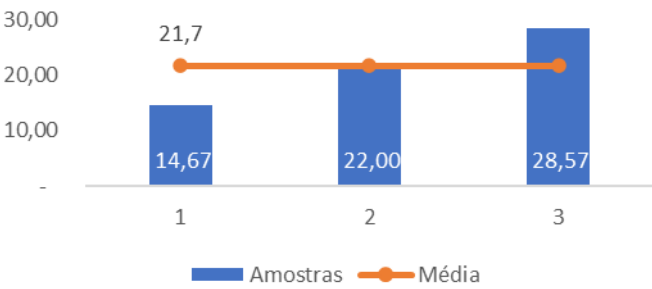


Gráfico 05. Correlação das amostras R\$/m²



O Gráfico 05 apresenta o nível de correlação das amostras. Em análise das R\$/m2, onde R2 = 0,9999 → 0,99, mantendo forte correlação.

Gráfico 06. Comparativo de amostras



O Gráfico 06 apresenta o Comparativo das amostras após a homogeneização. Como resultado, as amostras estão mais próximas à média, mantendo a variação. Maximo 131% e Mínimo 67%, em relação a média.

Tabela 03. Análise Estatística

Média:	21,75	• Retorna a média (aritmética) das amostras.
Mediana:	22,00	• Valor do meio ou, que representa o meio, de uma lista de dados.
Erro padrão:	4,02	• Variação de uma média amostral em relação à média da população. Verifica a confiabilidade da média amostral calculada.
Erro padrão %:	18%	
Desvio Padrão:	6,96	• Calcula uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados.
Desvio Padrão %:	32%	
Intervalo:	13,90	• Medida da diferença entre o limite superior e inferior das amostras.
Máximo:	28,57	• Maior valor entre as amostras.
Mínimo:	14,67	• Menor valor entre as amostras.
Soma:	65,24	• Soma total das amostras.
Contagem:	3,00	• Quantidade total de amostras.
Maior(2):	22,00	• Segundo maior valor entra as amostras.
Menor(2):	22,00	• Segundo menor valor entra as amostras.
Confiança (95%):	0,28%	• Nível de Confiança.
LSC:	28,70	• Limite Superior de Controle
LIC:	14,79	• Limite Inferior de Controla

Tabela 04. Método Comparativo – Pontos Comercias

Área avaliada m²:	196,50
Média:	R\$ 21,75
LSC:	R\$ 28,70
LIC:	R\$ 14,79
Desconto/Ajuste (-)%:	5%
Valor médio:	R\$ 4.059
Máximo:	R\$ 5.358
Mínimo:	R\$ 2.761

Área avaliada m²:	118,50
Média:	R\$ 21,75
LSC:	R\$ 28,70
LIC:	R\$ 14,79
Desconto/Ajuste (-)%:	5%
Valor médio:	R\$ 2.448
Máximo:	R\$ 3.231
Mínimo:	R\$ 1.665

Área avaliada m²:	13,86
Média:	R\$ 21,75
LSC:	R\$ 28,70
LIC:	R\$ 14,79
Desconto/Ajuste (-)%:	5%
Valor médio:	R\$ 286
Máximo:	R\$ 378
Mínimo:	R\$ 195

Tabela 05. Levantamento de Amostras – Imóveis Residenciais

	Fonte	Contato	Código	Tipo	Localização	Área m2	Edif. m2	R\$	R\$/m2	%	%	A/C %
1	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	*	Casa Res.	B. Céu	89	178	2500	28,09	211%	42%	42%
2	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	#ACJ1	Casa Res.	Centro	55	40	1200	21,82	164%	33%	75%
3	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	*	Casa Res.	B. Céu	260	120	2000	7,69	58%	12%	86%
4	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	*	Casa Res.	B. São Geraldo	350	180	2200	6,29	47%	9%	96%
5	Master Ville Imoveis	(35) 99276-3529	#0121CL220001	Casa Res.	Centro	2.479	1.230	6800	2,74	21%	4%	100%
									Média:	13,33		
									Σ	66,63		

À partir da Tabela 05 e Gráfico 07, pode-se observar que foram levantadas 05 amostras de imóveis residenciais no centro de Passa Quatro/MG, dessas, 04 têm preços que variam entre R\$ 2,74 a R\$ 25,74m², e, 01 amostra tem preço que pode variar entre R\$25,74 a 48,74m².

Gráfico 07. Histograma das Amostras Levantadas

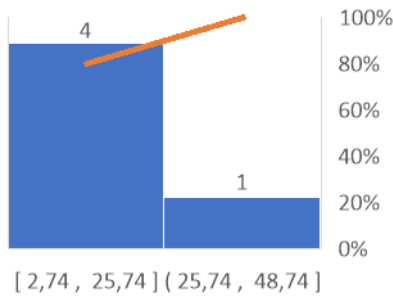
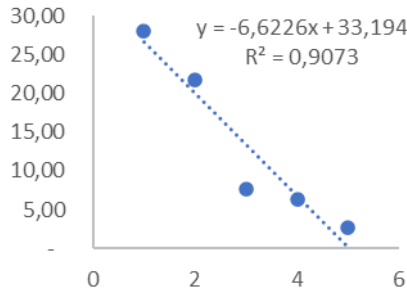


Gráfico 08. Gráfico de Dispersão: Correlação das Amostras



O Gráfico 08 apresenta o nível de correlação das amostras levantadas. Em análise R\$/m², onde $R^2 = 0,9073 \rightarrow 0,95$, apresentando forte índice de correlação.

O Gráfico 09 apresenta o comparativo entre as amostras e a média. A amplitude entre o maior e o menor preço é de R\$ 25,35, 190% se comparado a média, demonstrando grande variação.

Gráfico 09. Comparativo: Amostras X Média

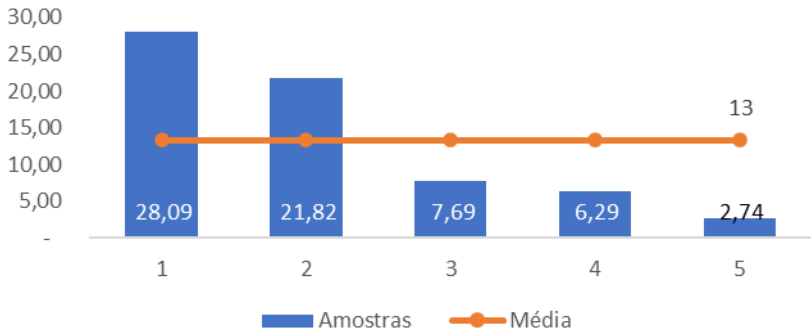


Tabela 06: Análise Estatística

Média:	13,33	• Retorna a média (aritmética) das amostras.
Mediana:	7,69	• Valor do meio ou, que representa o meio, de uma lista de dados.
Erro padrão:	5,50	• Variação de uma média amostral em relação à média da população. Verifica a confiabilidade da média amostral calculada
Erro padrão %:	41%	
Desvio Padrão:	10,99	• Calcula uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados.
Desvio Padrão %:	82%	
Intervalo:	25,35	• Medida da diferença entre o limite superior e inferior das amostras.
Máximo:	28,09	• Maior valor entre as amostras.
Mínimo:	2,74	• Menor valor entre as amostras.
Soma:	66,63	• Soma total das amostras.
Contagem:	5,00	• Quantidade total de amostras.
Maior(2):	21,82	• Segundo maior valor entra as amostras.
Menor(2):	6,29	• Segundo menor valor entra as amostras.
Confiança (95%):	0,33%	• Nível de Confiança.
LSC:	24,32	• Limite Superior de Controle
LIC:	2,33	• Limite Inferior de Controla

Para redução da variação, adota-se o limite de 20% em relação à média. A saber:

Tabela 07. Método Comparativo – Imóveis Residenciais

Área avaliada m²:	218,79
Média:	R\$ 13,33
LSC:	R\$ 15,99
LIC:	R\$ 10,66
Média:	R\$ 2.619
LSC:	R\$ 3.142
LIC:	R\$ 2.095
Desconto/Ajuste (-)%:	5%
Valor médio:	R\$ 2.488
Máximo:	R\$ 2.985
Mínimo:	R\$ 1.990

Tabela 08. Resumo dos Imóveis Avaliados R\$/m²

196,50 m²	Máximo:	R\$ 5.358
	Média:	R\$ 4.059
	Mínimo:	R\$ 2.761
118,50 m²	Máximo:	R\$ 3.231
	Média:	R\$ 2.448
	Mínimo:	R\$ 1.665
13,86 m²	Máximo:	R\$ 378
	Média:	R\$ 286
	Mínimo:	: R\$ 195
218,79 m²	Máximo:	R\$ 2.985
	Média:	R\$ 2.488
	Mínimo:	R\$ 1.990

6. CONCLUSÃO

Com base na vistoria *in loco* dos imóveis e informações levantadas junto a profissionais locais, e, autos do processo, destacamos:

É possível empreender que o preço médio cotado para imóveis comerciais na região dos imóveis avaliados, é, em média, R\$ 21,75m² (vinte e um reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado), podendo apresentar 32% de variação, Limite Superior de Controle: R\$ 28,70m²; Limite Inferior de Controle: R\$ 14,79m². Nessa avaliação, aplicado ajuste de 5%, devido amostras provenientes de profissionais/imobiliárias, considerando os fatores de variação para os preços máximo, médio e mínimo.

Para imóveis residenciais, a média de preço é de R\$ 13,33m² (treze reais e trinta e três centavos por metro quadrado), considerando variação de 20%, e, Limite Superior de Controle: R\$ 15,99m²; Limite Inferior de Controle: R\$ 10,66m². Nessa avaliação, aplicado ajuste de 5%, devido amostras provenientes de profissionais/imobiliárias, considerando o preço médio para inferência.

O valor de locação para o Ponto Comercial à Rua Ângelo D'Alessandro, N.º 85, com área de 13,86m², é, de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), considerando variação de 32%, e, Índice de Confiança de 95%, este valor pode oscilar entre: Máximo R\$ 500,00; Mínimo: R\$ 300,00; de acordo com variação de mercado.

O valor de locação para o Ponto Comercial à Rua Ângelo D'Alessandro, N.º 85, com área de 118,50m², é, de, R\$ 1.700,00 (Um mil e setecentos reais), considerando variação de 32%, e, Índice de Confiança de 95%, este valor pode oscilar entre: Máximo R\$ 3.200,00; Média: R\$ 2.500,00; de acordo com variação de mercado.

O valor de locação para o Ponto Comercial à Rua Basílio Borges, N.º 85, com área de 196,50m², é, de, R\$ 2.750,00 (Dois mil setecentos e cinquenta reais), considerando variação de 32%, e, Índice de Confiança de 95%, este valor pode oscilar entre: Máximo R\$ 5.300,00; Média: R\$ 4.000,00; de acordo com variação de mercado.

O preço para locação da casa à Rua Ângelo D'Alessandro, N.º 75, esquina com Rua Basílio Borges, com área de, 218,79m², é, de, R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), considerando variação de 20%, esse valor pode oscilar entre, Mínimo: R\$ 2.000,00; Máximo: R\$ 3.000,00.

Após todas as observações acima relacionadas, inferimos que o valor de locação total dos imóveis é de R\$ 7.350,00 (sete mil trezentos e cinquenta reais), considerando variação de 16%, e Índice de Confiança de 95%, este valor pode oscilar entre: Máximo R\$ 8.500,00; Mínimo: R\$ 6.200,00, de acordo a variação mercado.

Passa Quatro/MG, 01 de outubro de 2024.



KENED SOARES DE OLIVEIRA
Perito Avaliador de Imóveis
CNAI 25401 | CRECI 36134



Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis - COFECI



TJMG: Processo N.º 5000267-37.2024.8.13.0476

7. CURRICULO PROFISSIONAL

Kened Soares de Oliveira

Brasileiro, divorciado, 01 filha (08 anos), CNH B

CONHECIMENTOS (FORMAÇÃO)

Bacharel Administração – 2007
Especialista Gestão Ambiental – 2009
Técnico Transações Imobiliárias – 2016

Experiências

Perito Judicial Avaliador de Imóveis - TJMG.

Outras Experiências

Professor de Administração;
Analista de Custos e Processos;
Auxiliar Administrativo;
Supervisor de Trade Marketing,

Cursos de Capacitação Profissional

- Avaliação de Imóveis (CRECI MG)
 - Perito Judicial (CRECI MG)
 - Inferência Estatística na Avaliação de Imóveis (CRECI MG)
 - Avaliação de Bens e Imóveis com Foco no Método Evolutivo (ENAP)
 - Orçamento de Obras de Construção Civil (ABED)
 - Mapeamento do Fluxo de Valor (SEBRAE)
 - Gestão de Custos (FGV)
- Excel intermediário (SESI-SENAI)
 - Documentação Imobiliária (CRECI MG)
 - Locação e Administração de Imóveis (CRECI MG)
 - Prevenção à Lavagem de Dinheiro (CRECI MG)
 - Fotografia Imobiliária (CRECI MG)
 - Agronegócio (FAVAG)

HABILIDADES

Análises de mercado, processos, controles, relatórios, documentos, contratos, tabelas dinâmicas, dashboards, apresentações, internet, formulários, extração e manipulação de bases de dados; Sistemas AJ, Pje, SAP, DUX, SIV, TOTVs, SEI; PowerBI básico; Excel intermediário; Mapeamento com Drones.

ATITUDES



Currículo Plataforma Lattes

peritoavaliadortjmg@gmail.com

Pesquisa de Satisfação

(38) 99128-8261





FICHA DE VISITA DE IMÓVEL
PARA AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

☐ Lote Urbano	☒ Residência Unifamiliar	☐ Loja	☐ Gleba Rural
☐ Terreno Industrial	☐ Prédio Comercial	☐ Armazém	☐ Galpão
☐ Gleba Urbanizável	☐ Apartamento	☐ Indústria	☐ Outro:

SOBRE O TERRENO

Frente: 21,37	Fundos: 21,37	Área Total: 580,50
Lateral Dir.: 27,00	Lateral Esq.: 27,00	Perímetro: 96,74
☐ Meio de quadra	☐ Três frentes	☐ Mais de uma frente
☐ Forma	☒ Regular	☐ Irregular
☐ Orientação solar	☐ Norte	☒ Sudeste
☐ Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar
☐ Proteção	☒ Muro	☐ Cerca
☐ Terreno Plano	☐ Abaixo do logradouro	☒ = nível do logradouro
☐ Terreno Acidentado	☐ Acima do logradouro	☒ Inclinado 5%
☒ Terreno Firme	☐ Terreno Rochoso	☐ Terreno Arenoso
		☐ Terreno Brejoso
		☐ Terreno Inundável

SOBRE A EDIFICAÇÃO

Padrão Construção	☒ Alto	☐ Normal	☐ Baixo
Estrutura	☐ Concreto	☐ Metálica	☒ Alvenaria
Cobertura	☐ Laje	☒ Telha de barro	☐ Fibro cimento
Revestim. Fachada	☒ Reboco/Pintura	☐ Cerâmico	☐ Mármore/Granito
Est. Conservação	☐ Nova	☐ Nova/Regular	☐ Regular
	☐ Reparos simples	☐ RepSimples/Imp	☐ Reparos Import
			☐ RepImp/Semval
Idade Real: 70,00	Vida Útil: 70,00		
Prédio no terreno	☒ Frente	☐ Fundos	☒ Lateral
			☐ Centro
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio = 0		Andar= 0
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral
Ocupação	☐ Vazio	☒ Proprietário	☐ Inquilino
			☐ Empréstimo
Valor da locação: R\$ 2.500,00	Entrega: N/A		Entrada: N/A

Peças do Imóvel

Sala = 01	Quartos = 04	Banheiros = 02	Dependência = 0
SalaJantar = 01	Varandas = 01	Cozinha = 01	Área Serviço = 01
SalaTV = 01	Escritório = 0	Lavabo = 0	Despensa = 01
Garagens = 02	Suíte = 0	Sacada = 0	Churrasqueira = 0

Vizinhança

☒ Padrão Construção	☐ Escolas
☐ Atividades Poluentes	☒ Comércio
☐ Atividades Incômoda	☐ Estacionamento
☐ Arborização/A. verde	☐ Trânsito

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS

☒ Pavimentação	☒ Ilumin. Pública	☒ Rede de água	☒ Limp. Pública	☒ Coleta lixo
☒ Passeio	☒ Rede elétrica	☐ Rede esgoto	☒ Telefone	☐ TV a cabo
☐ Guias/sarjetas	☐ Gás encanado	☒ Rede pluvial	☐ Tran. Coletivo	

ZONEAMENTO MUNICIPAL

☒ Residencial	☒ Comercial	☐ Industrial	☒ Outros: Mista
---	---	-------------------------------------	---

Fonte: Kened Soares de Oliveira	Telefone: (38) 99128-8261	
Endereço: Rua CD, 132-A	Estado: MG	
Município: Montes Claros/MG	CEP: 39.401-595	
Área Global: 580,50	Área Privat: 218,79	Área Utilização Comum: 580,50
Área Terreno: 580,50	Formação do Solo: Latossolo areno-argiloso	Habite-se: Sim.
☐ Venda	☐ Locação	☐ Oferta particular
		☒ Cotação de Preço

INFORMAÇÕES E OBSERVAÇÕES DO PESQUISADOR

Registro no Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI	Identificação	
	Local e Data	KENED SOARES DE OLIVEIRA
	Passa Quatro/MG, 23/09/2024	Perito Avaliador de Imóveis
		CNAI 25401 1 CRECI 36134



Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO 01.01.039.0897.001 / 1348 INSC. ANTIGA
PROPRIETÁRIO 10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS
CPF/CNPJ - TELEFONE 029.139.628-18 - Nº TELEFONE
ENDEREÇO PROPRIETÁRIO RUA MAESTRO ANTONIO LUIZ DA SILVA, Nº 260, SANTA TEREZINHA, CEP 37480000 - PASSA QUATRO/MG
MORADOR / LOCATÁRIO 10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS
MATRÍCULA

TIPO IMÓVEL 1 - FUNDIAL
IMÓVEL BARRADO 0 - NÃO
ENLOBADO COM NÃO ENLOBADO
IMUNE / ISENTU IPTU 1 - NÃO
ISENTO TAXAS 1 - NÃO

Localização do Imóvel

LOGRADOURO / Nº RUA ANGELO R. D'ALESSANDRO
BAIRRO CENTRO
COMPLEMENTO CASA
EDIFÍCIO
MUNICÍPIO PASSA QUATRO
NÚMERO / BLOCO 85 /
LOTEAMENTO
QUADROTE /
APTO / SALA
NÚMERO CEP

Endereço de Correspondência

LOGRADOURO
BAIRRO
COMPLEMENTO
NÚMERO
NÚMERO CEP
MUNICÍPIO / UF

Observações

OBSERVAÇÃO 1 ALTERAÇÃO CONF. REQ. 3349/2017 05.12.2017
OBSERVAÇÃO 2

Informações de Proprietários

CONTRIBUINTE / PERCENTUAL
10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS/ 100,00 %

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE 580,50 m²
ANO AQUISIÇÃO 0
PROFUNDIDADE 0,00 m
LIMITAÇÃO 3 - MURO

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA 2 - ACÍVE
PEDOLOGIA 1 - NORMAL
OCUPAÇÃO 2 - EDIFICADO
SITUAÇÃO 2 - DUAS FRENTES
PATRIMÔNIO 5 - PARTICULAR
FATOR LOTE 0,78 m²

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO 41.437,47
VL. VENAL EDIFICAÇÃO 109.023,72
VENAL INFORMADO 0,00
VL. VENAL UNIDADE 150.461,19
EXERCÍCIO VENAL 2024
CATEGORIA VENAL 75,00
ALÍQUOTA 0,50

Informações da Edificação

ÁREA CONSTRUIDA 218,79
ÁREA TOTAL CONSTR. 547,85
USO DO IMÓVEL 0 - NÃO ATRIBUÍDO
ALINHAMENTO 2 - RECUADA
SITUAÇÃO 1 - FRENTE
POSICIONAMENTO 2 - CONJUGADA
FATOR CONSTRUÇÃO 0,7290
Nº DE PAVIMENTOS 0
ANO CONSTRUÇÃO 0

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

UTILIZAÇÃO 4 - RESIDENCIAL
TIPOLOGIA 1 - CASA
COBERTURA 3 - TELHA DE BARRO
ESTRUTURA 5 - CONCRETO
INST. ELÉTRICA 4 - EMBUTIDA
PISO 3 - CERÂMICA
PAREDES 3 - ALVENARIA
REVESTIMENTO 3 - PINTURA SIMPLES
CONSERVAÇÃO 2 - BOM
PISCINA 0 - NÃO ATRIBUÍDO
ESQUADRIAS 2 - MADEIRA
INST. SANITÁRIA 5 - MAIS DE UMA

Testadas do Imóvel

CÔO - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA	8. MONETÁRIA
00635 - ANGELO R. D'ALESSANDRO	ESQUERDO	110E	21,37 m	3,38
00660 - BASILIO BORGES	ESQUERDO	78E	27,90 m	3,38





















CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

☐ Lote Urbano	☐ Residência Unifamiliar	☒ Loja / Ponto Comercial	☐ Gleba Rural
☐ Terreno Industrial	☐ Prédio Comercial	☐ Armazém	☐ Galpão
☐ Gleba Urbanizável	☐ Apartamento	☐ Indústria	☐ Outro:

SOBRE O TERRENO

Frente: 8,20	Fundos: 5,50	Área Total:			
Lateral Dir.: 20,95	Lateral Esq.: 20,95	Perímetro: 55,6			
☐ Meio de quadra	☐ Três frentes	☐ Mais de uma frente	☒ Esquina	☐ Quadra total	☐ Vila
• Forma	☒ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular	
• Orientação solar	☐ Norte	☒ Sudeste	☐ Leste	☐ Oeste	
• Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☒ Outros: Jardim	
• Proteção	☒ Muro	☐ Cerca	☒ Prédio Divisa	☐ Nenhum	
☐ Terreno Plano	☐ Abaixo do logradouro	☒ = nível do logradouro	☐ Requer corte		
☐ Terreno Acidentado	☐ Acima do logradouro	☒ Inclinado 5%	☐ Requer aterro		
☒ Terreno Firme	☐ Terreno Rochoso	☐ Terreno Arenoso	☐ Terreno Brejoso	☐ Terreno Inundável	

SOBRE A EDIFICAÇÃO

Padrão Construção	☐ Alto	☒ Normal	☐ Baixo	
Estrutura	☐ Concreto	☐ Metálica	☒ Alvenaria	☐ Madeira
Cobertura	☐ Laje	☒ Telha de barro	☐ Fibro cimento	☐ Metálica
Revestim. Fachada	☒ Reboco/Pintura	☐ Cerâmico	☐ Mármore/Granito	☐ Nenhum
Est. Conservação	☐ Nova	☐ Nova/Regular	☐ Regular	☒ Reg/RepSimples
	☐ Reparos simples	☐ RepSimples/Imp	☐ Reparos Import	☐ RepImp/Semval
Idade Real: 70,00		Vida Útil: 70,00		
Prédio no terreno	☒ Frente	☐ Fundos	☒ Lateral	☐ Centro
Quanto ao Pav.		Nº Pavimentos no prédio = 0		Andar= 0
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento	☒ Garagem
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral	Valor=
Ocupação	☐ Vazio	☒ Proprietário	☐ Inquilino	☐ Empréstimo
Valor da locação:		Entrega: N/A		Entrada: N/A

Peças do Imóvel

Sala = 01	Quartos = 0	Banheiros = 02	Dependência = 0
SalaJantar = 0	Varandas = 0	Cozinha = 01	Área Serviço = 0
SalaTV = 0	Escritório = 01	Lavabo = 0	Despensa = 01
Garagens = 0	Suíte = 0	Sacada = 0	Churrasqueira = 0

Vizinhança

☒ Padrão Construção	☐ Escolas
☐ Atividades Poluentes	☒ Comércio
☐ Atividades Incômoda	☐ Estacionamento
☐ Arborização/A. verde	☐ Trânsito

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS

☒ Pavimentação	☒ Ilumin. Pública	☒ Rede de água	☒ Limp. Pública	☒ Coleta lixo
☒ Passeio	☒ Rede elétrica	☐ Rede esgoto	☒ Telefone	☐ TV a cabo
☐ Guias/sarjetas	☐ Gás encanado	☒ Rede pluvial	☐ Tran. Coletivo	

ZONEAMENTO MUNICIPAL

☒ Residencial	☒ Comercial	☐ Industrial	☒ Outros: Mista
Fonte: Kened Soares de Oliveira		Telefone: (38) 99128-8261	
Endereço: Rua CD, 132-A		Estado: MG	
Município: Montes Claros/MG		CEP: 39.401-595	
Área Global: 580,50	Área Privata: 196,50	Área Utilização Comum: 580,50	
Área Terreno: 580,50	Formação do Solo: Latossolo areno-argiloso	Habite-se: Sim.	
☐ Venda	☐ Locação	☐ Oferta particular	☒ Cotação de Preço

INFORMAÇÕES E OBSERVAÇÕES DO PESQUISADOR

Identificação

Local e Data

Passa Quatro/MG, 23/09/2024

KENED SOARES DE OLIVEIRA
Perito Avaliador de Imóveis
CNAI 25401 1 CRECI 36134

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis - COFECI



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSA QUATRO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Boletim Cadastral Imobiliário

Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO 01.01.039.0897.004 / 7926 INSC. ANTIGA
PROPRIETÁRIO 10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS
CPF/CNPJ - TELEFONE 020.138.626-16 - Nº TELEFONE
ENDEREÇO PROPRIETÁRIO RUA MAESTRO ANTONIO LUIZ DA SILVA, Nº 295, SANTA TEREZINHA, CEP 37490000 - PASSA QUATRO/MG
MORADOR / LOCATÁRIO 10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS
MATRÍCULA

TIPO IMÓVEL 1 - PREDIAL
IMÓVEL BAIXADO 0 - NÃO
ENLOBADO COM NÃO ENLOBADO
IMUNE / ISENTO (PTU) 1 - NÃO
ISENTO TAXAS 1 - NÃO

Localização do Imóvel

LOGRADOURO / Nº RUA ANGELO R. D'ALESSANDRO
BAIRRO CENTRO
COMPLEMENTO ACADEMIA
EDIFÍCIO
MUNICÍPIO PASSA QUATRO
NÚMERO / BLOCO 75 /
LOTEAMENTO
QUADROTE /
APTO / SALA
NÚMERO CEP

Endereço de Correspondência

LOGRADOURO
BAIRRO
COMPLEMENTO
NÚMERO
NÚMERO CEP
MUNICÍPIO / UF

Observações

OBSERVAÇÃO 1 LIG. ESG. REQ. 1871 01.08.2013 E 2ª LIG. ESG. REQ. 1871/2014
OBSERVAÇÃO 2 ALTERADO CONF. REQ. 3349/2017, 05.12.2017

Informações de Proprietários

CONTRIBUINTE / PERCENTUAL
10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS/ 100,00 %

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE 580,50 m²
ANO AQUISIÇÃO 0
PROFUNDIDADE 0,00 m
LIMITAÇÃO 3 - MURO

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA 2 - ACÍVE
PEDOLOGIA 1 - NORMAL
OCUPAÇÃO 2 - EDIFICADO
SITUAÇÃO 2 - DUAS FRENTE
PATRIMÔNIO 5 - PARTICULAR
FATOR LOTE 0,76 m²

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO 40.312,38
VL. VENAL EDIFICAÇÃO 128.814,66
VENAL INFORMADO 0,00
VL. VENAL UNIDADE 169.127,05
EXERCÍCIO VENAL 2024
CATEGORIA VENAL 74,00
ALÍQUOTA 8,50

Informações da Edificação

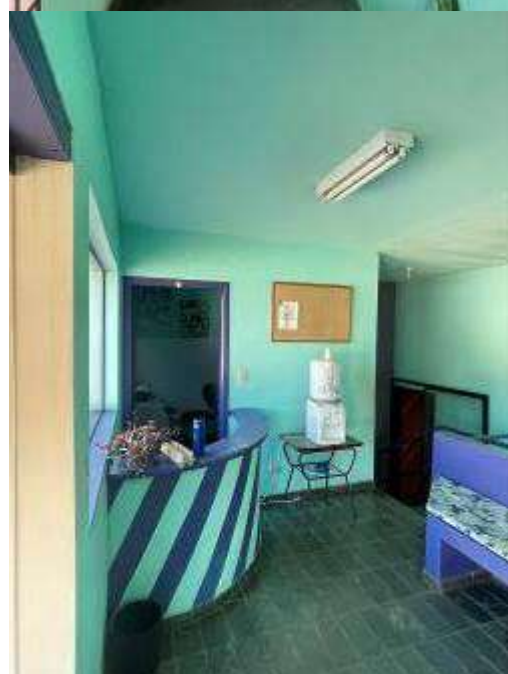
ÁREA CONSTRUIDA 196,50
ÁREA TOTAL CONSTR. 547,85
USO DO IMÓVEL 0 - NÃO ATRIBUÍDO
ALINHAMENTO 1 - ALINHADA
SITUAÇÃO 1 - FRENTE
POSICIONAMENTO 2 - CONJUGADA
FATOR CONSTRUÇÃO 0,9720
Nº DE PAVIMENTOS 0
ANO CONSTRUÇÃO 0

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

UTILIZAÇÃO 7 - SERVIÇOS
TIPOLOGIA 9 - ESPECIAL
COBERTURA 3 - TELHA DE BARRO
ESTRUTURA 5 - CONCRETO
INST. ELÉTRICA 3 - SEM-EMBTIDA
PISO 3 - CERÂMICA
PAREDES 3 - ALVENARIA
REVESTIMENTO 3 - PINTURA SIMPLES
CONSERVAÇÃO 2 - BOM
PISCINA 0 - NÃO ATRIBUÍDO
ESQUADRIAS 2 - MADEIRA
INST. SANITÁRIA 5 - MAIS DE UMA

Testadas do Imóvel

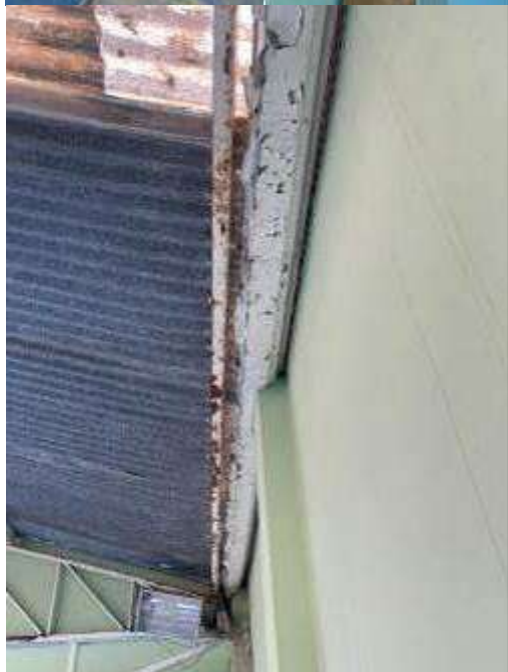
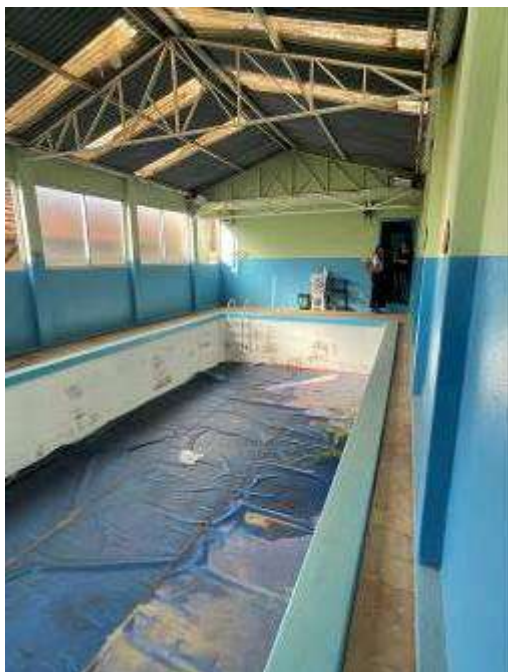
CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA	B. MONETÁRIA
00035 - ANGELO R. D'ALESSANDRO	ESQUERDO	110E	27,09 m	3,38
00035 - ANGELO R. D'ALESSANDRO	ESQUERDO	110E	21,37 m	3,38

















FICHA DE VISITA DE IMÓVEL
PARA AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

☐ Lote Urbano	☐ Residência Unifamiliar	☒ Loja / Ponto Comercial	☐ Gleba Rural
☐ Terreno Industrial	☐ Prédio Comercial	☐ Armazém	☐ Galpão
☐ Gleba Urbanizável	☐ Apartamento	☐ Indústria	☐ Outro:

SOBRE O TERRENO

Frente: 3,30	Fundos: 3,30	Área Total: 580,50
Lateral Dir.: 10,00	Lateral Esq.: 10,00	Perímetro: 26,60
☐ Meio de quadra	☐ Três frentes	☐ Mais de uma frente
☒ Forma Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal
☒ Orientação solar Norte	☒ Sudeste	☐ Leste
☒ Vegetação Mato	☐ Pomar	☐ Pasto
☒ Proteção Muro	☐ Cerca	☒ Prédio Divisa
☐ Terreno Plano	☐ Abaixo do logradouro	☒ = nível do logradouro
☐ Terreno Acidentado	☐ Acima do logradouro	☒ Inclinado 5%
☒ Terreno Firme	☐ Terreno Rochoso	☐ Terreno Arenoso
		☐ Terreno Brejoso
		☐ Terreno Inundável

SOBRE A EDIFICAÇÃO

Padrão Construção	☐ Alto	☒ Normal	☐ Baixo
Estrutura	☐ Concreto	☐ Metálica	☒ Alvenaria
Cobertura	☐ Laje	☒ Telha de barro	☐ Fibro cimento
Revestim. Fachada	☒ Reboco/Pintura	☐ Cerâmico	☐ Mármore/Granito
Est. Conservação	☐ Nova	☐ Nova/Regular	☐ Regular
	☐ Reparos simples	☐ RepSimples/Imp	☐ Reparos Import
			☐ RepImp/Semval
Idade Real: 70,00	Vida Útil: 70,00		
Prédio no terreno	☒ Frente	☐ Fundos	☒ Lateral
			☐ Centro
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio = 0		Andar= 0
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral
Ocupação	☐ Vazio	☒ Proprietário	☐ Inquilino
Valor da locação:	Entrega: N/A		Entrada: N/A

Peças do Imóvel

Sala = 01	Quartos = 0	Banheiros = 02	Dependência = 0
SalaJantar = 0	Varandas = 0	Cozinha = 01	Área Serviço = 0
SalaTV = 0	Escritório = 01	Lavabo = 0	Despensa = 01
Garagens = 0	Suíte = 0	Sacada = 0	Churrasqueira = 0

Vizinhança

☒ Padrão Construção	☐ Escolas
☐ Atividades Poluentes	☒ Comércio
☐ Atividades Incômoda	☐ Estacionamento
☐ Arborização/A. verde	☐ Trânsito

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS

☒ Pavimentação	☒ Ilumin. Pública	☒ Rede de água	☒ Limp. Pública	☒ Coleta lixo
☒ Passeio	☒ Rede elétrica	☐ Rede esgoto	☒ Telefone	☐ TV a cabo
☐ Guias/sarjetas	☐ Gás encanado	☒ Rede pluvial	☐ Tran. Coletivo	

ZONEAMENTO MUNICIPAL

☒ Residencial	☒ Comercial	☐ Industrial	☒ Outros: Mista
Fonte: Kened Soares de Oliveira	Telefone: (38) 99128-8261		
Endereço: Rua CD, 132-A	Estado: MG		
Município: Montes Claros/MG	CEP: 39.401-595		
Área Global: 580,50	Área Privat: 118,50	Área Utilização Comum: 580,50	
Área Terreno: 580,50	Formação do Solo: Latossolo areno-argiloso		Habite-se: Sim.
☐ Venda	☐ Locação	☐ Oferta particular	☒ Cotação de Preço

INFORMAÇÕES E OBSERVAÇÕES DO PESQUISADOR

Identificação

Local e Data

Passa Quatro/MG, 23/09/2024

KENED SOARES DE OLIVEIRA
Perito Avaliador de Imóveis
CNAI 25401 1 CRECI 36134

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis - COFECI





Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO 01.01.039.0697.003 / 7925 INSC. ANTIGA
PROPRIETÁRIO 10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS
OPCION J - TELEFONE 029.138.626-16 - Nº TELEFONE
ENDEREÇO PROPRIETÁRIO RUA MAESTRO ANTONIO LUIZ DA SILVA, Nº 260, SANTA TEREZINHA, CEP 37460000 - PASSA QUATRO/MG
MORADOR / LOCATÁRIO 10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS
MATRÍCULA

TIPO IMÓVEL	1 - PREDIAL
IMÓVEL BAIXADO	0 - NÃO
ENLOBADO COM	NÃO ENLOBADO
IMUNE / ISENTO IPTU	1 - NÃO
ISENTO TAXAS	1 - NÃO

Localização do Imóvel

LOGRADOURO / Nº RUA ANGELO R. D'ALESSANDRO
BARRIO CENTRO
COMPLEMENTO LOJA
EDIFÍCIO
MUNICÍPIO PASSA QUATRO

NÚMERO / BLOCO 85 /
LOTEAMENTO
QUADROTE /
APTO / SALA
NÚMERO CEP

Endereço de Correspondência

LOGRADOURO
BARRIO
COMPLEMENTO

NÚMERO
NÚMERO CEP
MUNICÍPIO / UF

Observações

OBSERVAÇÃO 1 ALTERADO CONF. REQ. 3349/2017, 05.12.2017.

OBSERVAÇÃO 2

Informações de Proprietários

CONTRIBUINTE / PERCENTUAL

10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS/ 100,00 %

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE 580,50 m²
ANO AQUISIÇÃO 0
PROFUNDIDADE 0,00 m
LIMITAÇÃO 3 - MURO

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA 1 - PLANO
PEDOLOGIA 1 - NORMAL
OCUPAÇÃO 2 - EDIFICADO

SITUAÇÃO 1 - UMA FRENTE
PATRIMÔNIO 5 - PARTICULAR
FATOR LOTE 0,81 m²

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO 28.619,75
VL. VENAL EDIFICAÇÃO 45.469,53

VENAL INFORMADO 0,00
VL. VENAL UNIDADE 72.109,28

EXERCÍCIO VENAL 2024
CATEGORIA VENAL 65,00

ALÍQUOTA 0,50

Informações da Edificação

ÁREA CONSTRUIDA 118,50
ÁREA TOTAL CONSTR. 547,65
USO DO IMÓVEL 0 - NÃO ATRIBUÍDO
ALINHAMENTO 1 - ALINHADA
SITUAÇÃO 1 - FRENTE
POSICIONAMENTO 3 - GEMINADA
FATOR CONSTRUÇÃO 0,6480
Nº DE PAVIMENTOS 0
ANO CONSTRUÇÃO 0

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

UTILIZAÇÃO 5 - COMERCIAL
TIPOLOGIA 5 - LOJA
COBERTURA 3 - TELHA DE BARRO
ESTRUTURA 5 - CONCRETO
INST. ELÉTRICA 4 - EMBUTIDA
PISO 3 - CERÂMICA

PAREDES 3 - ALVENARIA
REVESTIMENTO 3 - PINTURA SIMPLES
CONSERVAÇÃO 2 - BOM
PISCINA 0 - NÃO ATRIBUÍDO
ESQUADRIAS 2 - MADEIRA
INST. SANITÁRIA 1 - SEM

Testadas do Imóvel

CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA	B. MONETÁRIA
99635 - ANGELO R. D'ALESSANDRO	ESQUERDO	110E	21,37 m	3,38
99660 - DASILIO BORGES	ESQUERDO	70E	27,09 m	3,38





















FICHA DE VISITA DE IMÓVEL
PARA AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

☐ Lote Urbano	☐ Residência Unifamiliar	☒ Loja / Ponto Comercial	☐ Gleba Rural
☐ Terreno Industrial	☐ Prédio Comercial	☐ Armazém	☐ Galpão
☐ Gleba Urbanizável	☐ Apartamento	☐ Indústria	☐ Outro:

SOBRE O TERRENO

Frente: 3,30		Fundos: 3,30		Área Total: 580,50	
Lateral Dir.: 6,95		Lateral Esq.: 6,95		Perímetro: 20,5	
☐ Meio de quadra	☐ Três frentes	☐ Mais de uma frente	☒ Esquina	☐ Quadra total	☐ Vila
• Forma	☒ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular	
• Orientação solar	☐ Norte	☒ Sudeste	☐ Leste	☐ Oeste	
• Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☒ Outros: Jardim	
• Proteção	☒ Muro	☐ Cerca	☒ Prédio Divisa	☐ Nenhum	
☐ Terreno Plano	☐ Abaixo do logradouro	☒ = nível do logradouro		☐ Requer corte	
☐ Terreno Acidentado	☐ Acima do logradouro	☒ Inclinado 5%		☐ Requer aterro	
☒ Terreno Firme	☐ Terreno Rochoso	☐ Terreno Arenoso	☐ Terreno Brejoso	☐ Terreno Inundável	

SOBRE A EDIFICAÇÃO

Padrão Construção	☐ Alto	☒ Normal	☐ Baixo		
Estrutura	☐ Concreto	☐ Metálica	☒ Alvenaria	☐ Madeira	
Cobertura	☐ Laje	☒ Telha de barro	☐ Fibro cimento	☐ Metálica	
Revestim. Fachada	☒ Reboco/Pintura	☐ Cerâmico	☐ Mármore/Granito	☐ Nenhum	
Est. Conservação	☐ Nova	☐ Nova/Regular	☐ Regular	☒ Reg/RepSimples	
	☐ Reparos simples	☐ RepSimples/Imp	☐ Reparos Import	☐ RepImp/Semval	
Idade Real: 70,00		Vida Útil: 70,00			
Prédio no terreno	☒ Frente	☐ Fundos	☒ Lateral	☐ Centro	
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio = 0		Andar= 0		
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento	☒ Garagem	
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral	Valor=	
Ocupação	☐ Vazio	☒ Proprietário	☐ Inquilino	☐ Empréstimo	
Valor da locação:	Entrega: N/A		Entrada: N/A		

Peças do Imóvel

Sala = 01	Quartos = 0	Banheiros = 0	Dependência = 0
SalaJantar = 0	Varandas = 0	Cozinha = 0	Área Serviço = 0
SalaTV = 0	Escritório = 01	Lavabo = 0	Despensa = 0
Garagens = 0	Suíte = 0	Sacada = 0	Churrasqueira = 0

Vizinhança

☒ Padrão Construção	☐ Escolas
☐ Atividades Poluentes	☒ Comércio
☐ Atividades Incômoda	☐ Estacionamento
☐ Arborização/A. verde	☐ Trânsito

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS

☒ Pavimentação	☒ Ilumin. Pública	☒ Rede de água	☒ Limp. Pública	☒ Coleta lixo
☒ Passeio	☒ Rede elétrica	☐ Rede esgoto	☒ Telefone	☐ TV a cabo
☐ Guias/sarjetas	☐ Gás encanado	☒ Rede pluvial	☐ Tran. Coletivo	

ZONEAMENTO MUNICIPAL

☒ Residencial	☒ Comercial	☐ Industrial	☒ Outros: Mista
Fonte: Kened Soares de Oliveira	Telefone: (38) 99128-8261		
Endereço: Rua CD, 132-A	Estado: MG		
Município: Montes Claros/MG	CEP: 39.401-595		

Área Global: 580,50	Área Privat: 13,86	Área Utilização Comum: 580,50
Área Terreno: 580,50	Formação do Solo: Latossolo areno-argiloso	Habite-se: Sim.
☐ Venda	☐ Locação	☐ Oferta particular
		☒ Cotação de Preço

INFORMAÇÕES E OBSERVAÇÕES DO PESQUISADOR



Identificação

Local e Data

Passa Quatro/MG, 23/09/2024

Kened Soares de Oliveira

KENED SOARES DE OLIVEIRA
Perito Avaliador de Imóveis
CNAI 25401 1 CRECI 36134



dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO	01.01.039.0897.002 / 7924	INSC. ANTIGA
PROPRIETÁRIO	10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS	
OFFICINHA - TELEFONE	029.136.626-16 - N° TELEFONE	
ENDEREÇO PROPRIETÁRIO	RUA MAESTRO ANTONIO LUIZ DA SILVA, N° 260, SANTA TEREZINHA, CEP 37460000 - PASSA QUATROING	
MORADOR / LOCATÁRIO	10660 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS	
MATRÍCULA		

TIPO IMÓVEL	1 - PREDIAL
IMÓVEL BAIXADO	0 - NÃO
ENLOBADO COM	NÃO ENLOBADO
IMLNE / ISENTO IPTU	1 - NÃO
ISENTO TAXAS	1 - NÃO

Localização do Imóvel

LOGRADOURO / N°	RUA ANGELO R. D'ALESSANDRO
BAIRRO	CENTRO
COMPLEMENTO	CARTORIO
EDIFICIO	
MUNICÍPIO	PASSA QUATRO

NÚMERO / BLOCO	85
LOTEAMENTO	
QUADROTE	/
APTO / SALA	
NÚMERO CEP	

Endereço de Correspondência

LOGRADOURO
BAIRRO
COMPLEMENTO

NÚMERO
NÚMERO CEP
MUNICÍPIO / UF

Observações

OBSERVAÇÃO 1 ALTERADO CONF. REQ. 3349/2017, 05.12.2017

OBSERVAÇÃO 2

Informações de Proprietários

CONTRIBUINTE / PERCENTUAL	
1	100%
2	100%
3	100%
4	100%
5	100%
6	100%
7	100%
8	100%
9	100%
10	100%
11	100%
12	100%
13	100%
14	100%
15	100%
16	100%
17	100%
18	100%
19	100%
20	100%
21	100%
22	100%
23	100%
24	100%
25	100%
26	100%
27	100%
28	100%
29	100%
30	100%
31	100%
32	100%
33	100%
34	100%
35	100%
36	100%
37	100%
38	100%
39	100%
40	100%
41	100%
42	100%
43	100%
44	100%
45	100%
46	100%
47	100%
48	100%
49	100%
50	100%
51	100%
52	100%
53	100%
54	100%
55	100%
56	100%
57	100%
58	100%
59	100%
60	100%
61	100%
62	100%
63	100%
64	100%
65	100%
66	100%
67	100%
68	100%
69	100%
70	100%
71	100%
72	100%
73	100%
74	100%
75	100%
76	100%
77	100%
78	100%
79	100%
80	100%
81	100%
82	100%
83	100%
84	100%
85	100%
86	100%
87	100%
88	100%
89	100%
90	100%
91	100%
92	100%
93	100%
94	100%
95	100%
96	100%
97	100%
98	100%
99	100%
100	100%

10650 - ANA CRISTINA SAULLE KATO E OUTROS/ 100,00 %

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE	580,50 m²
ANO AQUISIÇÃO	0
PROFUNDIDADE	0,00 m
LIMITAÇÃO	3 - MURO

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA	1 - PLANO
PEDOLOGIA	1 - NORMAL
OCUPAÇÃO	2 - EDIFICADO

SITUAÇÃO	1 - UMA FRENTE
PATRIMÔNIO	5 - PARTICULAR
FATOR LOTE	0,81 m²

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO	3.640,10
VL. VENAL EDIFICAÇÃO	5.893,53

VENAL INFORMADO	0,00
VL. VENAL UNIDADE	9.533,63

EXERCÍCIO VENAL	2024
CATEGORIA VENAL	64.00

ALQUOTA	0,50
---------	------

Informações da Edificação

ÁREA CONSTRUIDA	13,86
ÁREA TOTAL CONSTR.	547,65
USO DO IMÓVEL	0 - NÃO ATRIBUÍDO
ALINHAMENTO	1 - ALINHADA
SITUAÇÃO	1 - FRENTE
POSICIONAMENTO	2 - CONJUGADA
FATOR CONSTRUÇÃO	0,7290
Nº DE PAVIMENTOS	0
ANO CONSTRUÇÃO	0

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

UTILIZAÇÃO	7 - SERVIÇOS
TIPOLOGIA	4 - SALA
COBERTURA	3 - TELHA DE BARRO
ESTRUTURA	5 - CONCRETO
INST. ELÉTRICA	6 - EMBUTIDA
PISO	3 - CERÂMICA

PAREDES	3 - ALVENARIA
REVESTIMENTO	3 - PINTURA SIMPLES
CONSERVAÇÃO	2 - BOM
PISCINA	0 - NÃO ATRIBUÍDO
ESQUADRIAS	2 - MADEIRA
INST. SANITÁRIA	1 - SEM

Testadas do imóvel

COD - LOGRADOURO
00635 - ANGELO R. D'ALESSANDRO
00660 - BASILIO BORGES

LADO	SEÇÃO	MEDIDA	B. MONETÁRIA
ESQUERDO	110E	21,37 m	3,38
ESQUERDO	70E	27,00 m	3,38







Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Kened Soares de Oliveira, CPF nº 03865732631, RG nº MG11028693 SSP/MG, CRECI nº 36134, Endereço: R Cd 132/a 132 a Panorama II, Montes Claros-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

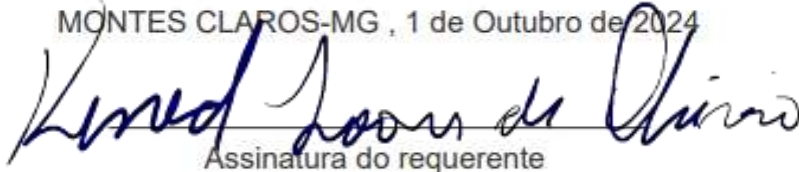
Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 5000267372024813

Vara Cível

Comarca: VARA ÚNICA DE PASSA-QUATRO/MG - MG

MONTES CLAROS-MG, 1 de Outubro de 2024



Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 082440



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 082440, 1 de Outubro de 2024

