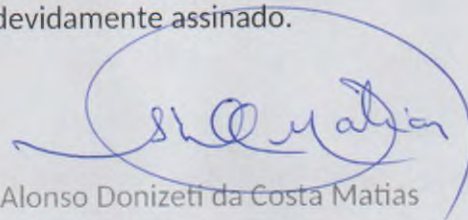


AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis (2026), nesta cidade e Comarca de Poços de Caldas/MG, em cumprimento ao mandado de nº 06, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível, extraído dos autos do Processo nº 0200008-66.2014.8.13.0518, que SABINA VILAR BISCAIA DE PAULA move em face de BRUNO REGIS BORGES DA COSTA NETTO E OUTRO(S), após dirigir-me na Rua Maria José Rabelo Brochado, 91, Jardim do Ginásio, **procedi a avaliação** do imóvel de **Matrícula nº 9.669, do Cartório de Registro de Imóveis local**: "Lote de terreno n 05, da Rua C, do bairro Jardim Ginásio, com as seguintes medidas e confrontações: 15,00 metros de frente para a Rua C; 31,000 metros do lado esquerdo confrontando com o lote n 04; 19,00 metros nos fundos confrontando com os lotes n 22 e 23; 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote n 21; e, 32,00 metros do lado direito confrontando com o lote n 06, perfazendo essas medidas uma área total e aproximada de **720,00 metros quadrados**", bem como a construção nele edificada ("no lote de terreno n 05 foi construído um prédio residencial nº 91 da atual Rua Maria José Rabelo Brochado, com a área construída de 379,46 metros quadrados, conforme consta em AV. 3 da Matrícula do imóvel). No Relatório do Cadastro Técnico Municipal (anexo) consta uma área construída de 524,18 metros quadrados. Trata-se de uma casa de alto padrão que possui garagem ampla (coberta), 04 salas, lavabo, corredor, 01 quarto acima da primeira suíte (acesso por escada retrátil embutida) e outras duas suítes com sacadas, banheiro grande com banheira e blindex. O pavimento inferior possui 01 cozinha com armários embutidos, quarto, banheiro social, lavanderia, copa/sala de jantar e dispensa. Na casa dos fundos (telhado meia-água) há 02 quartos, 01 closed, banheiro social com blindex, sala/cozinha e salão amplo (academia). Área permeável com jardim no lado direito do terreno e no mesmo lado (no canto) há uma área coberta (telha de barro tipo romana) com pia e churrasqueira. Acabamento da casa em tábua de madeira, escadas com corrimões de madeira, gesso, piso cerâmico, carpete de madeira, blindex nos banheiros. O quintal é revestido de pedra, portão de garagem (eletrônico) e portão social, ambos

pintados na cor branca, muro da frente revestido de pedra. Casa principal e casa dos fundos com telhas tipo portuguesa. O bairro é predominantemente residencial, com vias que permitem fácil acesso ao local, dispõe de infraestruturas básicas e serviços necessários, tais como água, luz, telefonia, esgoto, internet, transporte coletivo, pavimentação asfáltica, entre outros. Assim, considerando a área do terreno, localização do bem, estado de conservação (bom), área total construída, situação vigente do mercado imobiliário, avalio-o em **R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**. Para constar, lavrei o presente auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.



Alonso Donizeti da Costa Matias

Oficial de Justiça

PJPI 24000-2





Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC

Dados Gerais 19147

26/08/2026 10:07:13

Logradouro : RUA MARIA JOSE RABELO BROCHADO

Número : 91

Complemento

Bairro : JARDIM DO GINASIO

Cep : 37.701-405

Distrito : 00 Setor : 14 Quadra : 002 Lote : 0023 Unidade 0000

Inscrição Cadastral : 00.14.002.0023.0000

Loteamento : JARDIM DO GINASIO

Quadra :

Lote :

Proprietário : LAERCIO OTAVIO MARTINS

CPF/CNPJ : 115.145.746-91

Endereço : GERALDO MARTINS COSTA - 51

Endereço de Correspondência

Logradouro : RUA GERALDO MARTINS COSTA

Número : 51

Complemento

Bairro : JARDIM CENTENARIO

Cidade : POCOS DE CALDAS

Estado : MG Cep : 37.704-266

Medidas

Área Total Construída : 524,18

Profundidade : 0,00

Área Construída da Unidade : 524,18

Área Total do Terreno : 720,00

Área Edícula da Unidade : 0,00

Área do Terreno Isento : 0,00

Nro de Pavimentos :

Fração Ideal : 720,000

Faixa de m2 de Terreno : 57

Fração Ideal Informada :

Valor do m2 Terreno : 281,13

Testado Ideal :

Valor do m2 Edificação : 584,93

Valor Venal Informado :

Valor Venal Atualizado : 1.039.080,92

Valor Venal : 1.039.080,92

Valor Edificação Atualizado : 860.956,96

Valor Terreno : 178.123,96

Valor Terreno Atualizado : 178.123,96

Valor Edificação : 860.956,96

Valor Excesso :

Informações Gerais

Campo	Valor	Fator
POSICAO FISCAL	TRIBUTAVEL	
OCUPACAO	LOTE EDIFICADO	0,5
PROJETO CURA	NAO	
LOCALIZACAO -TL	MEIO DE QUADRA	1
TOPOGRAFIA	DECLIVE < 20%	0,8
MURO E CALCADA	CONSTRUIDO	
ZONEAMENTO	CONSTRUIDO	1
INFRAESTRUTURA	TOTAL	1,1
TL - LIMPEZA	PAVIMENTADA	
TC - CONSERVACAO	PAVIMENTADA	
ZONA URBANA	Z2	
FREQUENCIA LIXO	ALTERNADA	
PATRIMONIO HISTORICO	NAO É PATRIMONIO	
IDENTIFICACAO	NAO É PATRIMONIO	

Edificação

Campo	Valor	Fator
LOCALIZACAO	RECUADA	
USO DA EDIF. TG	RESIDENCIAL/INS	1
INST. SANITARIA	TRES BANHEIROS	1,2
PISO EDIFICACAO	ESPECIAL	1,3



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC

ESTRUTURA	CONCR/METALICA	1,2
DEPRECIACAO -PD	ATE 20 ANOS	
TIPO	CASA/SOBRADO	
CLASSIFICACAO	LUXO	
CONDOMÍNIO	INCIDÊNCIA	1,6
RED.TCLD MERCAD	SEM REDUCAO	
TCLD COMER <35M	SEM REDUCAO	
TCLD COMER>100L	SEM AUMENTO	

Demonstração de Cálculo do ITU	Fórmula: $ITU = ValorTerreno * (Aliquota / 100), sendo:$
Valor Terreno : (FraçãoIdeal X FatorCorretivo X ValorMetroTerreno)	
= (720,000 x 0,880000 x 281,13)	
ITU = 178.123,96 x (0,000000 / 100) = 0	

Demonstração de Cálculo do IPU	Fórmula: $Fórmula: IPU = ValorVenallmovel * (Aliquota / 100), sendo:$
Valor Edificação (AreaEdificada X FatorCorretivo X ValorConstrução)	
= (524,18 x 2,808000 x 584,93)	
= 860.956,96	
ValorVenallmovel = (ValorTerreno + ValorEdificacao)	
= (178.123,96 + 860.956,96) = 1.039.080,92	
IPU = 1.039.080,92 x (0,500000 / 100) = 5.195,40	

