

M.M JUIZA DA 1ª VARA CÍVIL DE ITABIRITO – MINAS GERAIS
VANIA DA CONCEIÇÃO PINTO BORGES

PROCESSO Nº.00116991320138130319

VARA: 1ª Vara Civil de Itabirito

CLASSE: Execução de Título Extrajudicial

RÉU: Cia Itabirito Industrial Fiação e Tecelagem de Algodão

AUTOR: Montreal Comércio de Algodão e Resíduos Textéis Ltda

RITA DE CÁSSIA VIDIGAL ALVARENGA, inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais CRECI-MG, nº 40.262 e Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI, nº 38.941, perita avaliadora, devidamente habilitada, nomeada por este Juízo na ação supracitada, após as diligências, análises, exames necessários e tendo concluído estudos, vem, respeitosamente apresentar à Vossa Excelência as conclusões a que chegou, através do seguinte LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO COMERCIAL DE BENS DE IMÓVEIS.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMERCIAL DE BENS DE IMÓVEIS

SUMÁRIO

	PÁG.
1. INTRODUÇÃO.....	04
2. OBJETIVO.....	04
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	04
4. LOCALIZAÇÃO.....	05
4.1- Mapa da Cidade de Itabirito.....	05
4.1.1- História.....	06
4.2- Mapa do Bairro Santa Efigênia.....	07
4.2.1- Características do Bairro.....	08
4.3- Mapa Aéreo da Localização do Imóvel.....	08
4.4- Planta Básica do Imóvel.....	09
4.4.1- Cálculo da Área Real Construída do Imóvel.....	10
5. VISTORIA DO IMÓVEL.....	10
6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA.....	11
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	15
9. CONCLUSÃO.....	15
10. ANEXOS.....	16
ANEXO I Fotos do Imóvel.....	16
ANEXO II Guia do IPTU.....	25
ANEXO III Amostra de Pesquisa de Valores de Casas.....	26
ANEXO IV Amostra de Pesquisa de Valores de terrenos/ lote.....	29
ANEXO V Tabela SINDUSCON-MG.....	32
ANEXO VI FOTOS VIA SATÉLITE.....	33
11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	34
12. ABREVIATÓES.....	35
13. DECLARAÇÃO COFECI.....	36

1-INTRODUÇÃO

Este laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **LEI nº 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007** do **COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653- 1 e 2- Avaliação de Imóveis Urbanos**. O laudo obedece aos critérios da ética e regulamentos do **COFECI**.

As 10 horas do dia 31 de março de 2023, a perita nomeada dirigiu-se ao imóvel situado na rua Maria Pires dos Santos- Itabirito-MG onde foi recebida pelo Sr. Júlio Sarmento para dar início à vistoria do imóvel. A vistoria durou 2 horas e 30 minutos. Foram necessários registros de medições e fotográficos.

2-OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem como objetivo a avaliação comercial do bem de imóvel situado na rua Maria Pires dos Santos, 32, Santa Efigênia, Itabirito-MG. CEP: 35.450.000

3-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel corresponde a um terreno com casa situada na rua Maria Pires dos Santos nº32, bairro Santa Efigênia na cidade de Itabirito-MG. A topografia do terreno é aclive de forma retangular com os fundos plano, com solo tipo saibro, vegetação composta de árvores, pés de fruta e algumas raras plantas. Terreno protegido por muro e cerca em uma das laterais que faz divisa com a Cia Itabirito Industrial Fiação Tecelagem de Algodão, situado no meio da quadra. O imóvel é constituído de Registro conforme Cartório de Registro de Imóveis de Itabirito, livro 2-RG sob matrícula 8305 (Registro consta nos autos do processo em referência). O terreno possui 12 m de frente e aproximadamente 40,41m de extensão perfazendo um total de 485m² conforme guia de IPTU anexa e 118,27 m² de área construída conforme medição efetuada na vistoria (31/03/2023).

O imóvel está inserido no quarteirão entre as ruas Capitão Serafim e Avenida dos Inconfidentes.

O imóvel possui 4 quartos, 2 banheiros, 1 sala dois ambientes, 1 cozinha, 1 pequena área de circulação, 1 área de serviço com tanque, 1 área de serviço na lateral com acesso ao canil e ao terreiro, 1 cômodo de despejo no terreiro nos fundos do lote, 1 garagem coberta com telhas de amianto na frente da entrada do terreno.

Os quartos não possuem armários e o piso dos quartos da frente é em taco de madeira assim como da sala, o quarto dos fundos possui piso em cimento queimado, a cozinha possui piso em cerâmica decorada na cor caramelo e azulejada em meia parede com azulejos decorados na cor bege e caramelo, possui pia em polietileno com armário. O banheiro social interno é azulejado até meia parede com piso de cerâmica e o banheiro da área eterna de serviço é também azulejado, até o teto, com piso em cimento queimado na cor amarela. Ambos possuem pia e vaso sanitário de porcelana. As janelas e basculantes da casa são de ferro com vidros martelados. Portas internas em madeira maciça. O piso da área de serviço e área da lateral com canil é de cimento queimado. A casa foi construída do meio do lote para os fundos. Nos fundos do lote, onde há uma grande área, há 1 quarto de despejo e 1 galinheiro para galinhas e patas fazerem suas desovas. O terreiro é em terra batida. A casa é laje com revestimento interno de lambril. O imóvel possui calçada cimentada com muro e portões em metalon. Há uma passarela de acesso construída em cimento que vai da entrada do lote até a casa. A garagem é descoberta nas laterais e o telhado é de telhas de amianto. A casa é abastecida com rede elétrica, água potável vinda da fábrica e rede de internet.

4-LOCALIZAÇÃO

4.1-Mapa da cidade de Itabirito



4.1.1- História

No final do séc. XVII, as descobertas de ouro nas imediações de Sabará e Ouro Preto provocaram um grande deslocamento de pessoas para a região central de Minas Gerais. Colonos e imigrantes de vários lugares começaram a povoar as terras, em pouco tempo, transformaram-se em arraiais, freguesias e vilas.

Os povoamentos iniciais na Sede e nos distritos de Itabirito (Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte) são contemporâneos às primeiras explorações auríferas em Minas. Durante esse período destacam-se: a presença do Distrito de Acuruí (antigo Rio das Pedras) em um dos braços da Estrada Real, ligando Sabará a Ouro Preto; o Pico de Itabirito como marco geográfico para os deslocamentos das expedições pelo Rio das Velhas, e a edificação de grande parte dos antigos templos religiosos de Itabirito.

As atividades de mineração do ouro na Sede de Acuruí continuaram ativas e influenciaram a economia regional até meados do séc. XIX, apesar dos sinais de esgotamento de boa parte das jazidas em Minas Gerais. Conectadas às atividades comerciais, agrícolas e pecuária as extrações auríferas ajudaram a minimizar os efeitos da crise mineratória nessas localidades. No entanto, a partir de 1845, as evidências de diminuição dos rendimentos das lavras e faiscações e o desabamento de Mina de Cata Branca (a principal da região) começaram a provocar um expressivo desaquecimento econômico que refletiu na vida social e cultural da população local.

Esse cenário arrastou-se até a década de 1880, quando as instalações dos trilhos da Estrada de Ferro Dom Pedro II, a abertura de empresas nos ramos da siderurgia, tecidos e couro e o crescimento da população passaram a modificar a feição da Sede de Itabirito (antiga freguesia de Itabira do Campo). Aos poucos, a antiga paisagem colônia começou a ser substituída pela paisagem industrial. Esse desenvolvimento tornou-se a base de sustentação para os desejos de emancipação municipal, realizada em 7 de setembro de 1923.

Itabirito está inserida na região do Quadrilátero Ferrífero e abriga importante atividade de exploração de minério, além de outros ramos dinâmicos nos setores da indústria e serviços. Atualmente, o município desenvolve-se buscando equilibrar as necessidades do presente e a valorização do seu patrimônio cultural, referência importante sobre as histórias que antecederam ou acompanharam a formação de Itabirito. Estamos construindo uma visão que entende a importância da memória, do passado, nas projeções do presente e do futuro.

Data da fundação, 1709, Lei nº1894/1995. Data de aniversário e emancipação, 7 de setembro de 1923.

A padroeira de Itabirito é Nossa Senhora da Boa Viagem, comemoração em 15 de agosto.

Atualmente a Comarca de Itabirito é de 1ª Estância.

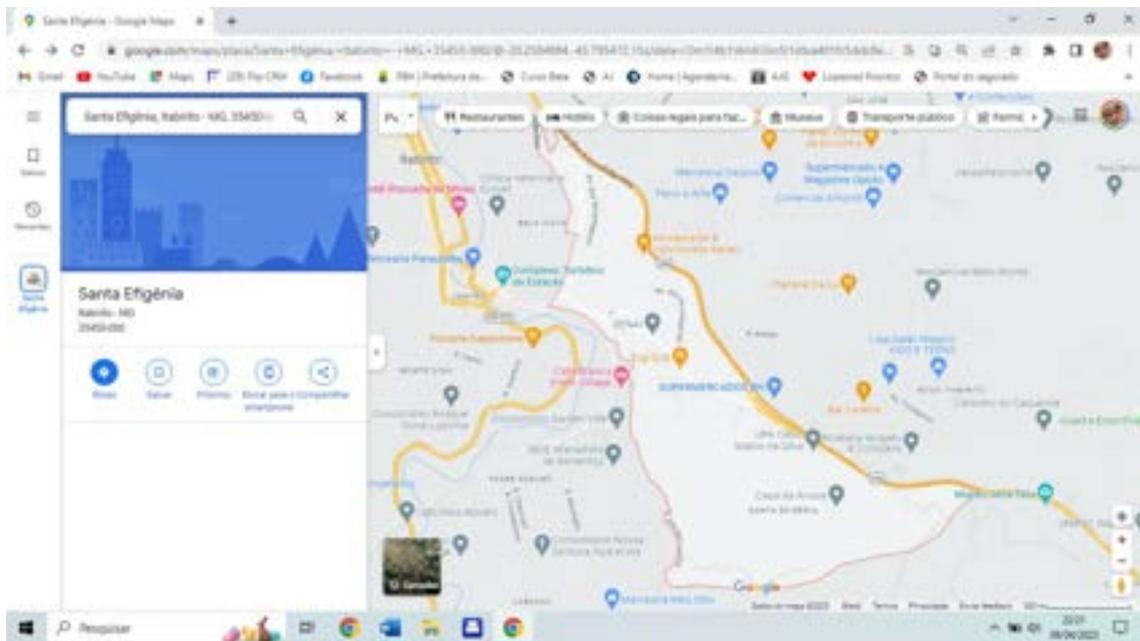
O pastel de angu de Itabirito é considerado patrimônio cultural do município. A cidade realiza inclusive a Festa do pastel de Angu desde 2000, que envolve degustação da quitanda, quadrilhas, apresentações musicais e apresentações folclóricas.

Na tradicional Julifest, que todos os anos acontece na segunda semana do mês de julho, na Praça dos Inconfidentes, são oferecidas várias delícias da culinária Itabiritense como, por exemplo, o pastel de angu que é prato típico da cidade. Outras delícias como frango ao molho pardo, feijão tropeiro, caldos, vinho quente, pinga com mel, quentão, canjica, doces, umbigo de banana com angu, podem ser encontrados durante os quatro dias de festa.

Vale lembrar, também que Itabirito tem um filho ilustre, Telê Santana, que foi jogador e técnico da Seleção Brasileira de Futebol.

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/itabirito/historico>

4.2- Mapa do bairro Santa Efigênia



<https://www.google.com/maps/place/Santa+Efig%C3%AAnia,+Itabirito+-+MG,+35450-000/@-20.2584884,-43.795472,15z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0xa401fc5ddc8e91:0xbd04779c1a107d80!8m2!3d-20.2670324!4d-43.7836695!16s%2Fq%2F11b6ybx7ht>

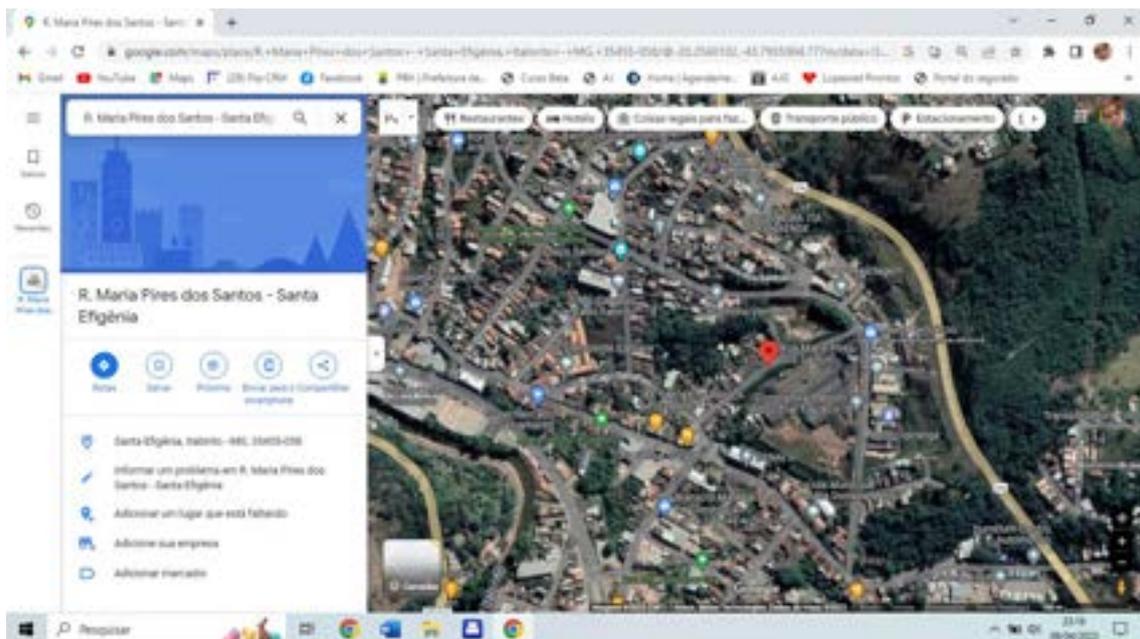
4.2.1- Características do Bairro Santa Efigênia

O bairro Santa Efigênia está localizado entre a avenida dos Inconfidentes, rua São Vicente, rua Coronel Alves, avenida Farid Rahme, rua Ana Maria Teixeira, rodovia dos Inconfidentes. A divisão político-geográfica do bairro Santa Efigênia não segue um padrão de quarteirões e sim de mudanças do relevo.

Há uma grande parte do bairro Santa Efigênia que não possui moradias e que predominam morros e vegetação virgem, mas na grande maioria o bairro Santa Efigênia apresenta estilo residencial com casas, escolas, igrejas, supermercados, lojas, padarias, comércio em geral.

Podemos destacar o Supermercado BH, Senai, Upa Celso Matos da Silva, Casa da Árvore, Top Grill, Restaurante & Lanchonete Paraki, IFMG Campus Avançado de Itabirito, Escola Municipal Natália Donada Melilo, Terminal Rodoviário de Itabirito, Posto Estrada Real, Marmoraria Cascudo, SV Transportes, Studio de Beleza, Sassa Marques, Transcol Material de Construção, Tony Gelo Burger, Jef Smoke Parrila e Pizzeria, Supermercado Sacramento, Escola Estadual Intendente Câmara, Escola Castelinho Vermelho, Posto Ipiranga, Lajes Premacio, Madeireira Ita Paranaense, Igreja Cristã Maranata, Papelaria Itabirito, Posto Shell, Montreal Interiores, Lava jato Fino Trato, Tape Som, Cia Itabirito Industrial Fiação e Tecelagem de Algodão. Etc.

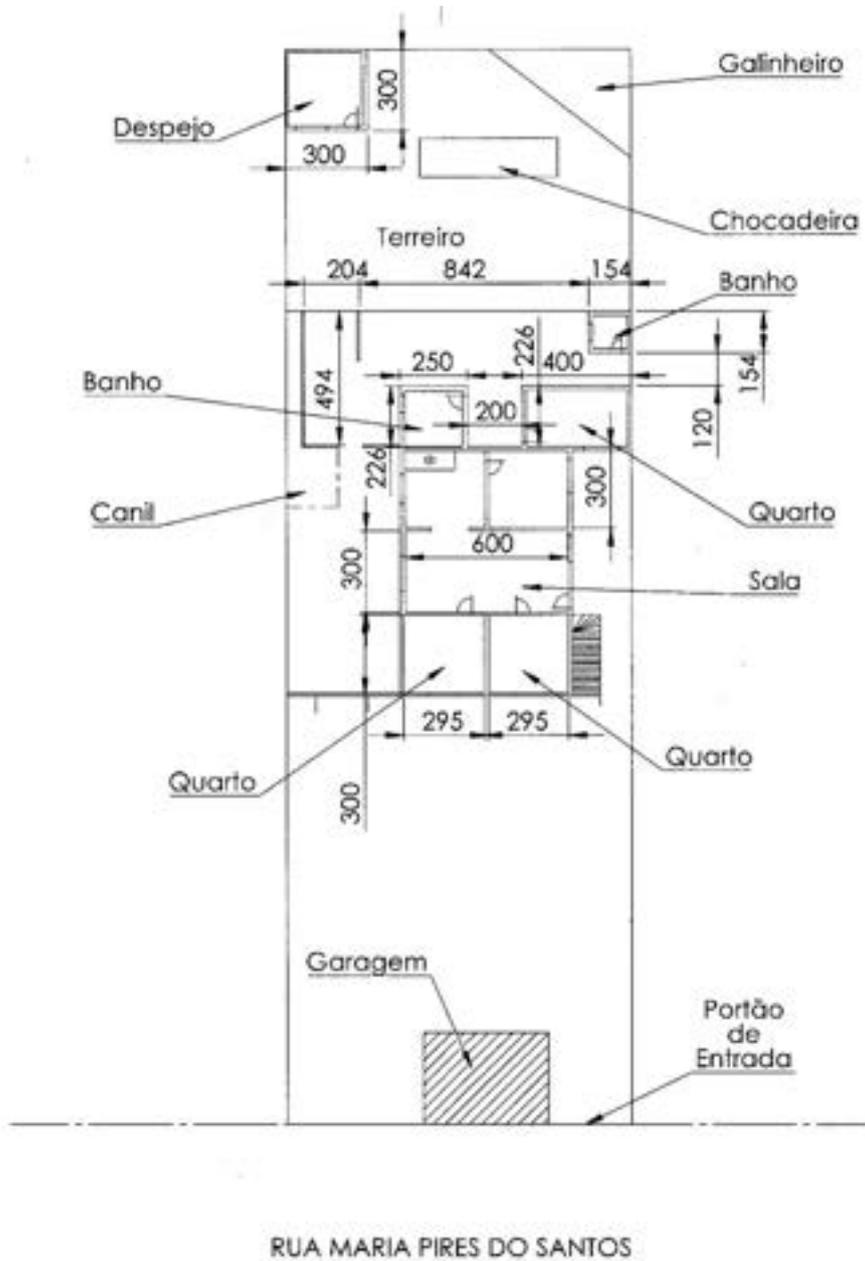
4.3- Mapa Aéreo da Localização do Imóvel



<https://www.google.com/maps/place/R.+Maria+P%C3%ADres+dos+Santos+-+Santa+Efig%C3%AAnia,+Itabirito+-+MG,+35455-058/@-20.2560102,->

[43.7935904,777m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0xa402007684bfe5:0xa2f4130c3f80fb22!8m2!3d-20.2561914!4d-43.7908545!16s%2Fg%2F1ymxnz1vh](https://www.crecreg.br/43.7935904,777m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0xa402007684bfe5:0xa2f4130c3f80fb22!8m2!3d-20.2561914!4d-43.7908545!16s%2Fg%2F1ymxnz1vh)

4.4- Planta Básica do Imóvel



PERITA: Rita de Cássia Vidigal Alvarenga
CRECI: 40.262 CNAI: 38.941

4.4.1- Cálculo da Área Real Construída do Imóvel

Cômodo	Medidas (m x m)	Cálculo da Área (m²)
Quarto 1	2,95 x 3,00	8,85
Quarto 2	2,95 x 3,00	8,85
Quarto 3	2,95 x 3,00	8,85
Quarto 4	2,26 x 4,00	9,04
Corredor/ circulação	2,26 x 2,00	4,52
Banheiro Social	2,26 x 2,50	5,65
Banheiro da Área de Serviço	1,54 x 1,54	2,37
Sala dois ambientes	3,00 x 6,00	18,00
Cozinha	2,26 x 2,50	5,65
Área de serviço	2,74 x 12,00	32,88
Varanda Lateral	2,04 x 2,26	4,61
Despejo	3,00 x 3,00	9,00
Garagem	3,00 x 8,00	24,00
TOTAL		142,27

TOTAL 142,27 m² - 24,00 (garagem) = 118,27m²

Obs: Esta perita desprezou a garagem porque a construção da mesma, além de rudimentar, não configura como área construída.

5-VISTORIA DO IMÓVEL

Eu, Rita de Cássia Vidigal Alvarenga, Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora, no dia 31 de março de 2023 às 10h, vistoriei o imóvel na rua Maria Pires dos Santos nº32, no bairro Santa Efigênia- Itabirito – MG. Fui recebida pelo Sr. Júlio Sarmiento. Adentrei no local, efetuei os devidos registros fotográficos, as verificações das medidas, conferi as metragens, o estado de conservação, as avarias, a qualidade de material utilizado em sua edificação. Pude observar todo o imóvel, a localização, terreno, assim como infraestrutura básica, vias de acesso, linhas de ônibus, escolas, supermercados, bares e restaurantes, padarias, Centro de Saúde, farmácia, igreja; assim como suas características e demais detalhes de interesse, a título de subsidiar melhor essa perita com intuito de apresentar resultado que digna a expressão da verdade.

6-METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA

O presente laudo utilizou-se, para avaliação do imóvel em questão, o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário.

A Metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória da ABNT- Associação Brasileira de Norma Técnica – NBR- 14.653-2 – Avaliação de Bens- Parte 2- Imóveis Urbanos item 11.4. Determina-se do valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando. Como o imóvel possui características bem específicas e que é raro no mercado, esta perita utilizou, também, o Método Evolutivo, onde foi necessário avaliar o terreno e a edificação separadamente.

7-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Quadro de Amostras de lotes

Nº	Fonte de Pesquisa Imobiliária	Bairro	Área Do terreno m²	Valor do terreno R\$	Valor do m² R\$
01	Hamilton Oliveira	Boa viagem	544	270.000,00	496,30 ●
02	Hamilton Oliveira	Bela vista	500	500.000,00	1.000,00 *
03	Hamilton Oliveira	São José	452	95.900,00	212,20 ●
04	Hamilton Oliveira	Boa Viagem	407	150.000,00	368,55 ●
05	Hamilton Oliveira	Cardoso	790	420.000,00	531,65
06	Hamilton Oliveira	Santa Teresa	500	360.000,00	720,00
07	Hamilton Oliveira	Bela Vista	434	480.000,00	1.106,00 *

VALOR TOTAL = R\$4.434,70

A- Determinação da Média Aritmética

$$MA = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 07 amostras}}{07} = \frac{R\$4.434.70}{07} = R\$ 633,52 /\text{m}^2$$

B- Determinação da Média Final

A média final sempre é calculada com base na Média Aritmética considerando-se um intervalo de desvio padrão de 20%, teremos:

$$+20\% \qquad \qquad \qquad +20\% = R\$/\text{m}^2 \ 760,22 \ \text{limite superior}$$

$$MF = MA \ / \qquad \qquad (MA) \ 633,52 \ /$$

$$-20\% \qquad \qquad \qquad -20\% = R\$/\text{m}^2 \ 506,81 \ \text{limite inferior}$$

(Elimina-se as amostras acima do limite superior * e abaixo do limite inferior •)

$$MF = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras restantes}}{02} = \frac{720,00 + 531,65}{02} =$$

$$MF = \frac{1.251,65}{02} = R\$/\text{m}^2 \ 625,82$$

Área do terreno: (12 x 55) = 660m² (medida de acordo com o Registro do Imóvel e Google Eart)

O valor do terreno é encontrado multiplicando-se a área do terreno pelo valor médio do m² determinado (Média Final)

AVALIAÇÃO DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR MÉDIO DO m²

VALOR DO TERRENO = 660 m² x R\$625,82

VALOR DO TERRENO = R\$413.041,20

Quadro de Amostras de casas

Nº	Fonte de Pesquisa	Bairro	Característica Quarto + Banheiro	Metragem da área Construída	Valor da Casa R\$	Valor do m² R\$
01	Vivareal id 2618628712	Novo Itabirito	3Q + 1 B	120	480.000	4.000
02	Olx id BIT 13237	Capanema	3Q + 1B	120	380.000	3.166
03	Olx id BIT 10163	Monte Sinai	4Q + 4B	270	800.000	2.962
04	IMOVELWEB Id 2976340932	Bela Vista	3Q + 2B	120	400.000	3.333
05	Tupi negócios Imobiliários id 2986	Santa Efigênia	5Q + 2B	123,5	300.000	2.429
06	Tupi negócios Imobiliários id 2848	Santa Efigênia	4Q + 2B	130	425.000	3.269
07	Tupi negócios Imobiliários Boa id 2654	Santa Efigênia	3Q + 2B	100	550.000	5.500
08	Olx id 1159173668	Santa Efigênia	3Q + 2B	165	520.000	3.151
09	Imobiliária a Bastos id 5566	Boa Viagem	4Q + 2B	250	450.000	1.800

TOTAL R\$29.610,00

VALOR MÉDIO = 29.610,00 ÷ 9 = R\$ 3.290,00

VALOR MÉDIO = R\$3.290,00

FATOR DE CORREÇÃO= Valor do m² de mercado da edificação avalianda (Pesquisa de Mercado)

Valor de custo do m² no momento da avaliação (CUB + 10%)

FATOR DE CORREÇÃO= R\$3.290,00 = R\$3.290,00 = 1.38

R\$2.154,34+10% R\$2.369,77

Fator de Correção = 1.38 – 1 = 0,38%

Obs: Qual o valor do CUB hoje em MG?

R\$ 2154,34

O valor mais atualizado do CUB MG hoje é de R\$ 2154,34 (divulgado em abril de 2023), representando uma variação de -0,01% em março de 2023. Com isso, o CUB em Minas Gerais acumula uma variação total de 3,49% em 2023 e de 10,41% nos últimos 12 meses. 22 de dez. de 2022

https://www.google.com/search?q=tabela+sinduscon+mg+2023&rlz=1C1CHZN_pt-BRBR988BR988&oq=TABELA+sinduscon&aqs=chrome.3.0i512j69i57j0i512j69i59j0i512l6.11183j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

EDIFICAÇÃO = CUSTO X FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO (ÁREA EDIFICADA X CUB) X 1,10

CUSTO = (118,27m² X 2.154,34) X 1,10

CUSTO = (254.793,79) X 1,10

CUSTO= R\$280.273,16

FATOR DE CORREÇÃO

EDIFICAÇÃO= CUSTO X FATOR DE CORREÇÃO

EDIFICAÇÃO = R\$280.273,16 X 0,38

EDIFICAÇÃO = R\$106.503,80

VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL= VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL= R\$413.041,20+ R\$106.503,80

VALOR DO IMÓVEL =R\$519.545,00

(Quinhentos e Dezenove Mil e Quinhentos e Quarenta e Cinco Reais)

8-RESPOSTAS AOS QUESITOS

As partes não apresentaram quesitos.

9-CONCLUSÃO

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares em Itabirito e aplicação aos métodos utilizados para chegar ao valor de mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel, objeto da lide, está avaliado dentro do mercado imobiliário no valor de **R\$519.545,00** (Verificar cálculos no item nº 7 do sumário deste laudo. Estes valores são referentes a abril de 2023.

10-ANEXOS

ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL



FOTO AÉREA FEITA COM DRONE



FOTO AÉREA DO MEIO DO LOTE



FOTO DO MURO FRONTAL E PORTÃO DA GARAGEM



FOTO AÉREA DA PARTE CENTRAL DO LOTE

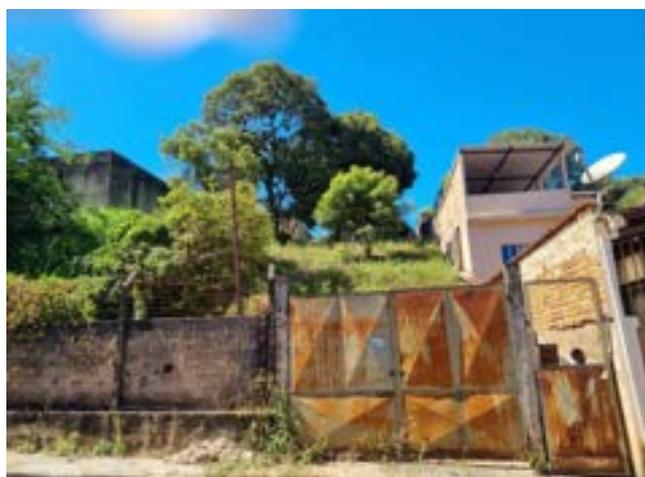


FOTO DA FRENTE DO LOTE, PORTÃO DA GARAGEM E ENTRADA PRINCIPAL



FOTO DA GARAGEM



FOTO DA GARAGEM VISTA DO LOTE PARA A RUA



FOTO DA ENTRADA DO LOTE



FOTO DA FRENTE DA CASA



FOTO DA ENTRADA DA SALA



FOTO DA SALA DOIS AMBIENTES



FOTO DO QUARTO Nº1



FOTO DO QUARTO Nº2



FOTO DO QUARTO Nº3



FOTO DO QUARTO Nº4



FOTO DA COZINHA



FOTO DA COZINHA



FOTO DA COZINHA

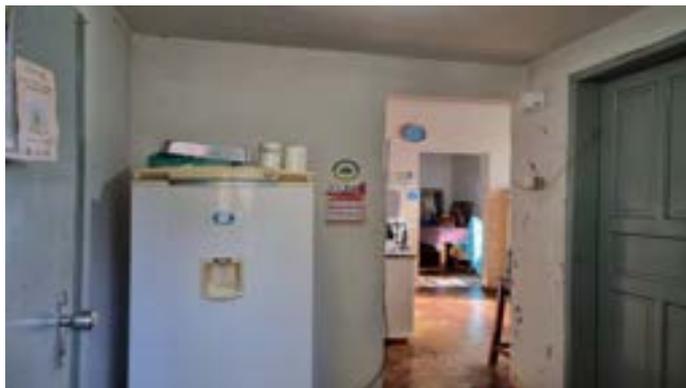


FOTO DA PEQUENA ÁREA DE CIRCULAÇÃO



FOTO DA ÁREA DE SERVIÇO

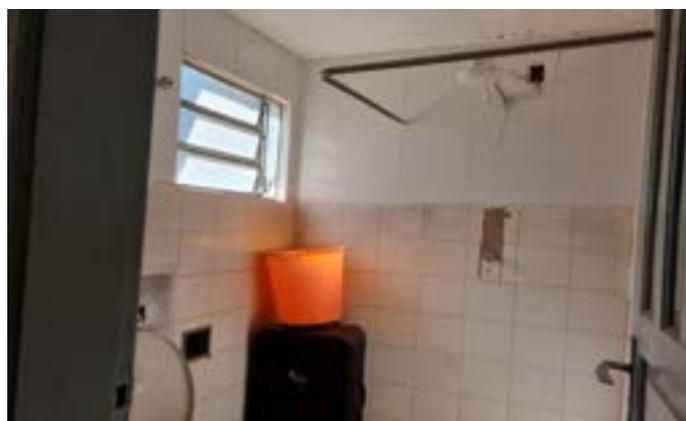


FOTO DO BANHEIRO DA ÁREA DE SERVIÇO



FOTO DO QUARTINHO DE DESPEJO NOS FUNDOS DO LOTE



FOTO DO CANIL



FOTO DA ÁREA DE SERVIÇO PRÓXIMA AO CANIL



FOTO DAS CASAS PRÓXIMAS NA RUA MARIA PIRES DOS SANTOS (DIREITA)



FOTO DAS CASAS PRÓXIMAS NA RUA MARIA PIRES DOS SANTOS (ESQUERDA)

ANEXO II- GUIA DO IPTU

30/03/2023, 16:02

3MC-20230330-000048.jpg



Prefeitura Municipal de Itabirito

Estado de Minas Gerais
 CNPJ: 16.307.835/0001-64
 Secretaria Municipal de Finanças
 Departamento de Tributação e Arrecadação

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVO

Número: 05665/2023 Requerimento: 1...3
 Processo Administrativo: (...) Validade: 30 dias
 Controla: {AA138844-B008-4FD5-B13B-0D501C824F9E}

Dados da Empresa ou Profissional Autônomo:

Nome: CIA ITABIRITO INDUSTRIAL RAÇÃO TECELAGEM DE ALGODÃO
 CPF / CNPJ: 21060344080179
 Atividade:
 Endereço: AVN DOS INCONFIDENTES, 836 - SANTA EFIGÊNIA - ITABIRITO - 35.455-048 - MG

Dados do Imóvel:

Inscrição Imobiliária: 01.04.048.0481-001
 Endereço do Imóvel: RUA MARIA PIRES DOS SANTOS, 090032 TERRENO - MAT. 8305 - SANTA EFIGÊNIA
 Área do Terreno: 495,00m² Valor do Terreno: 21.270,96
 Área da Edificação: 0,00m² Valor da Edificação: 0,00
 Valor Venal Total: 21.270,96

Certidão

O Departamento de Tributação e Arrecadação, no uso de suas atribuições, certifica para os devidos fins que o requerente supra citado, apresenta até a presente data, os débitos relativos relacionados e que os mesmos estão em parcelamento através do processo administrativo nº (...), estando em dia com as parcelas (Iptu do Ano: Parcelas: 00 de 03 a quilar em 14/07/2023).

Inscrição Municipal	Requisitante	Tipo de Impositividade	Especifica em débito	Valor na data de expedição da certidão
01.04.048.0481-001	/	IPTU do Ano	2023	212,71
			*** Total Geral	212,71

Obs.:

A autenticidade desta Certidão deverá ser confirmada na Divisão de Tributação através do número de Controle de Certidão. Havendo algum tipo de rasura neste documento o mesmo automaticamente será ineficaz.

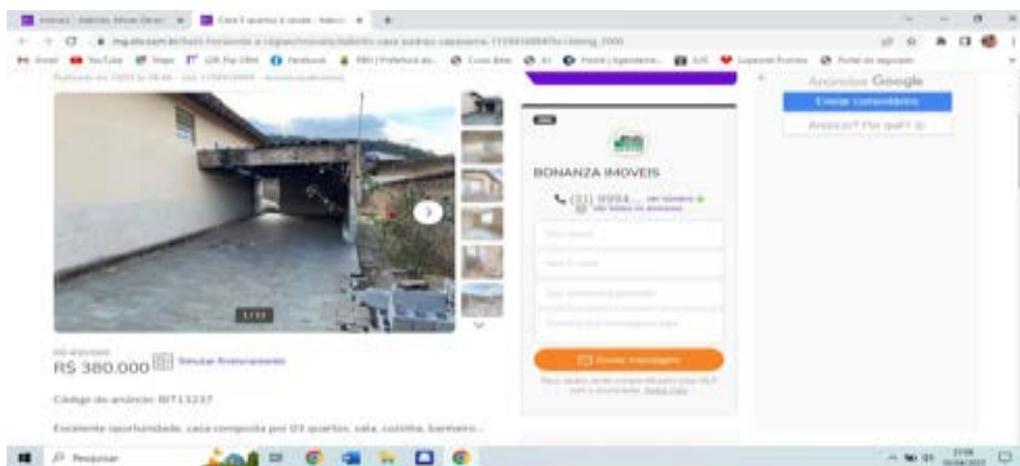
Itabirito, 30 de Março de 2023.

ANEXO III- AMOSTRAS DE PESQUISA VALORES DE CASAS

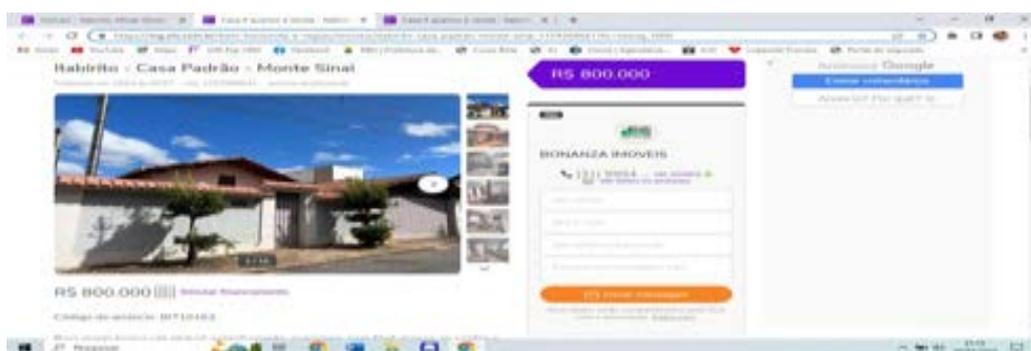
- 1- <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-novo-itabirito-bairros-itabirito-com-garagem-360m2-venda-RS480000-id-2618628712/>



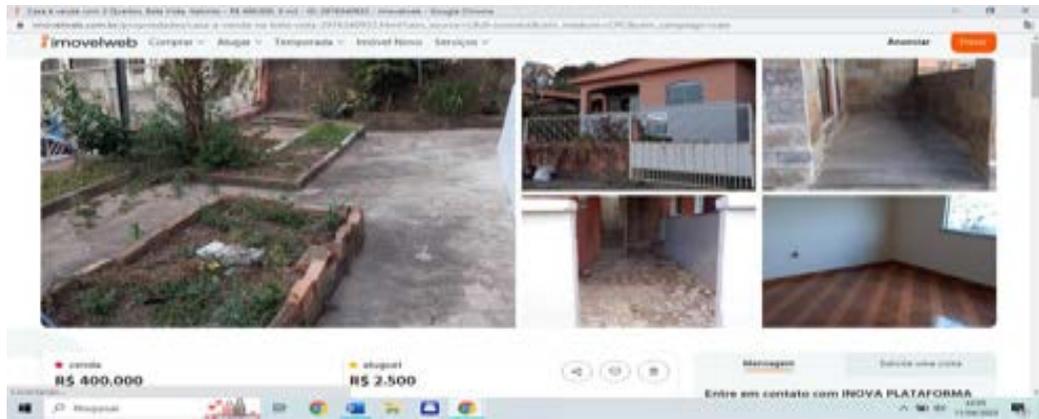
- 2- https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/imoveis/itabirito-casa-padrao-capanema-1159416884?lis=listing_1000



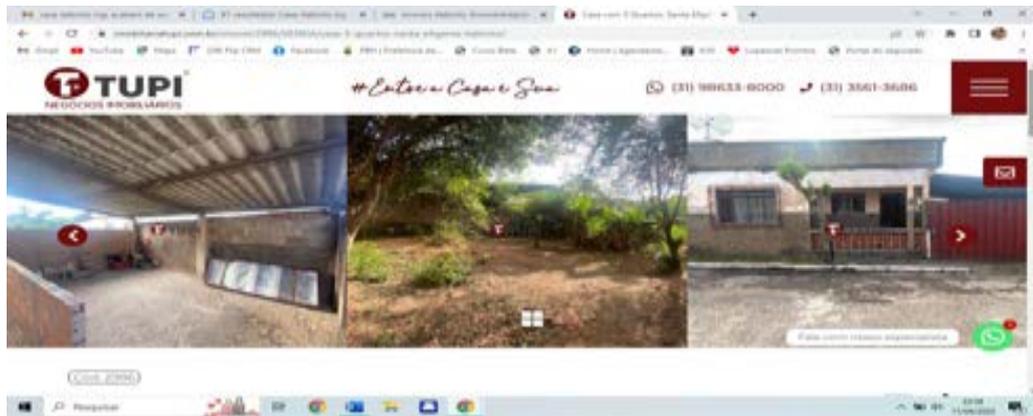
- 3- https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/imoveis/itabirito-casa-padrao-monte-sinai-1159368641?lis=listing_1000



- 4- https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-bela-vista-2976340932.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale



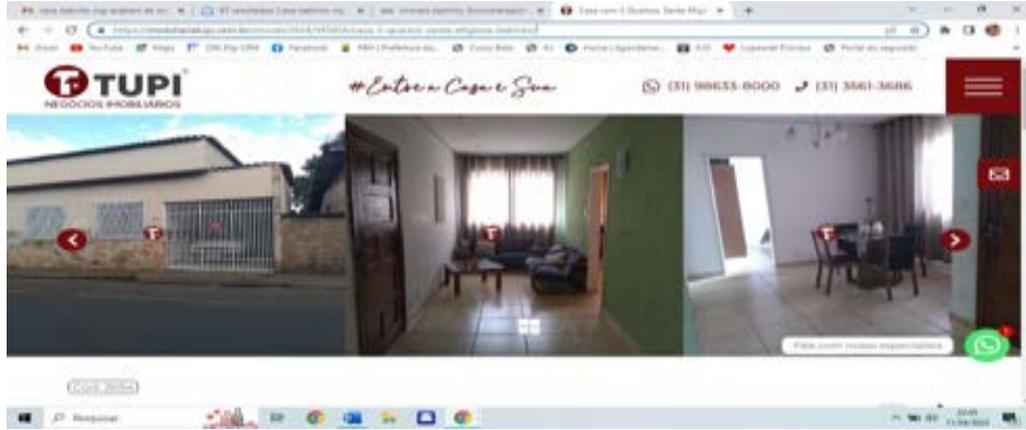
- 5- <https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2986/VENDA/casa-5-quartos-santa-efigenia-itabirito/>



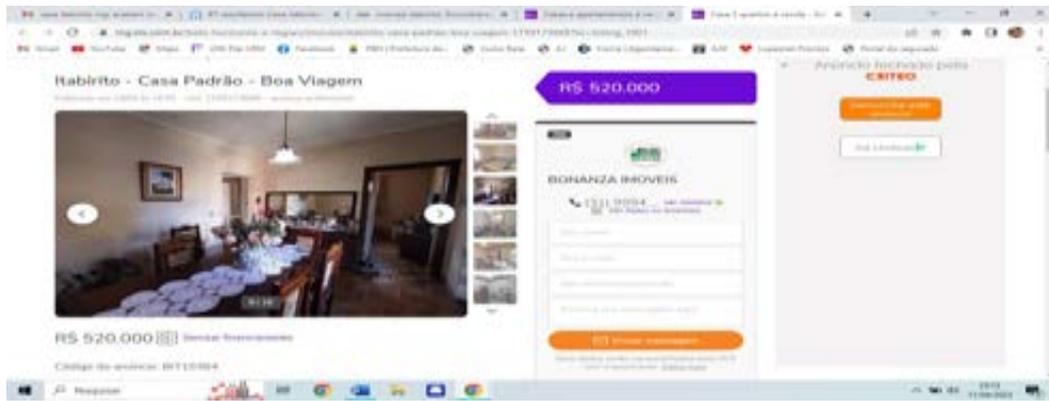
- 6- <https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2848/VENDA/casa-4-quartos-santa-efigenia-itabirito/>



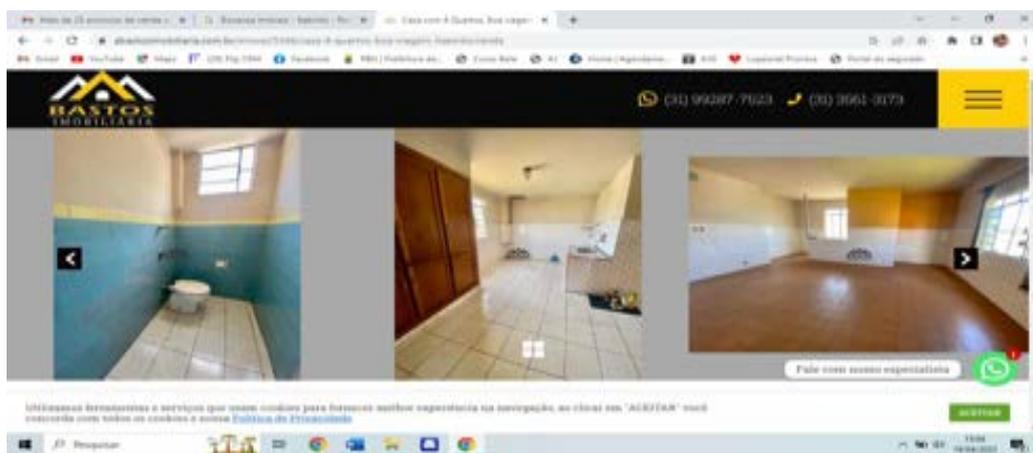
- 7- <https://imobiliariatupi.com.br/imovel/2654/VENDA/casa-3-quartos-santa-efigenia-itabirito/>



- 8- https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/imoveis/itabirito-casa-padrao-boa-viagem-1159173668?lis=listing_1001

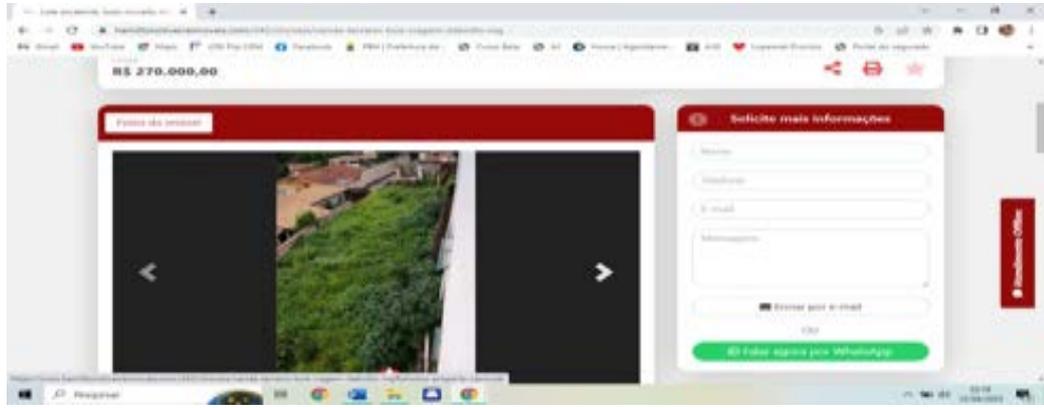


- 9- <https://abastosimobiliaria.com.br/imovel/5566/casa-4-quartos-boa-viagem-itabirito/venda>

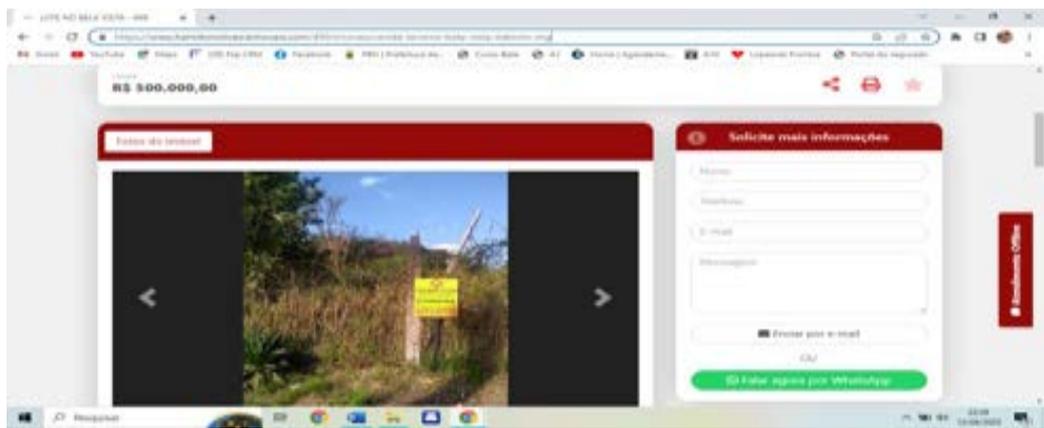


ANEXO IV- AMOSTRAS DE VALORES DE TERRENO

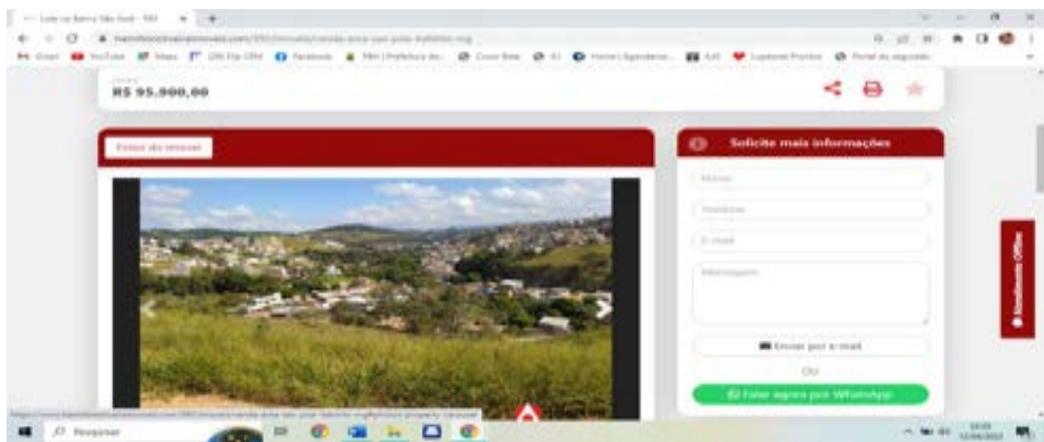
- 1- <https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/242/imoveis/venda-terreno-boa-viagem-itabirito-mg>



- 2- <https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/499/imoveis/venda-terreno-bela-vista-itabirito-mg>



- 3- <https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/592/imoveis/venda-area-sao-jose-itabirito-mg>

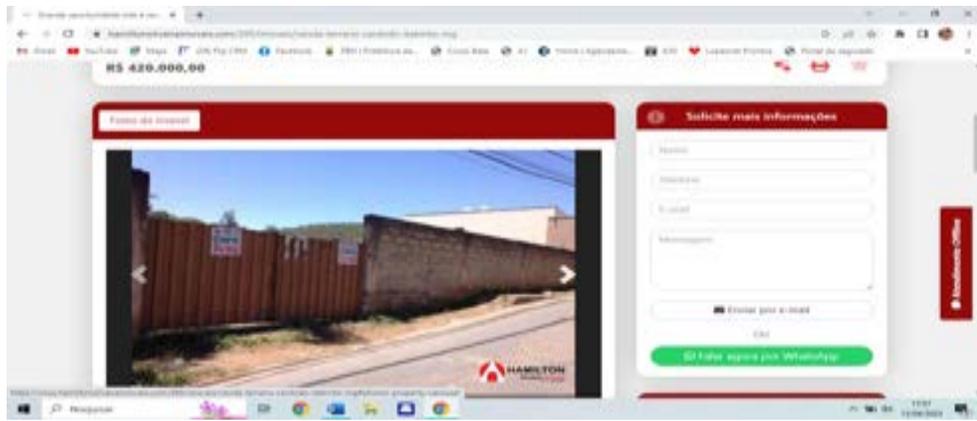


4-

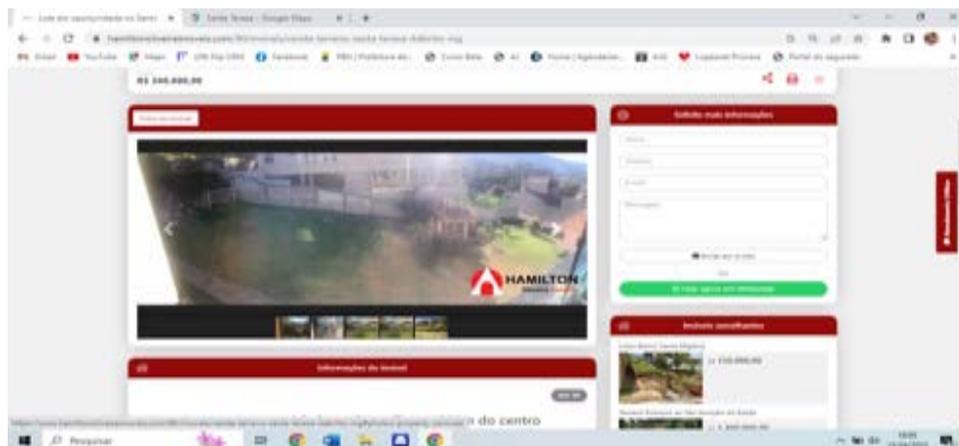
- 5- <https://www.hamiltonliveiraimoveis.com/521/imoveis/venda-area-boa-viagem-itabirito-mg>



- 6- <https://www.hamiltonliveiraimoveis.com/395/imoveis/venda-terreno-cardodo-itabirito-mg>



- 7- <https://www.hamiltonliveiraimoveis.com/90/imoveis/venda-terreno-santa-teresa-itabirito-mg>



- 8- <https://imoveis.trovit.com.br/listing/lote-a-venda-no-bela-vista.NCzS1-1MD6>

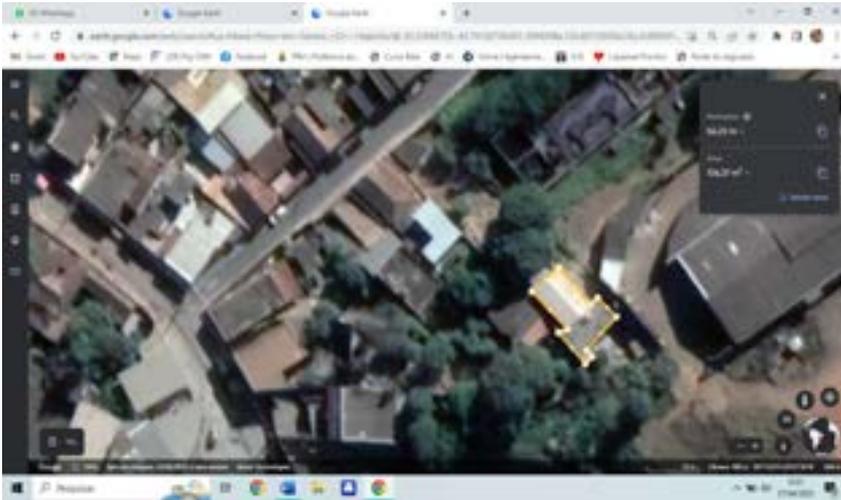


ANEXO V- TABELA DO SINDUSCOM – MG

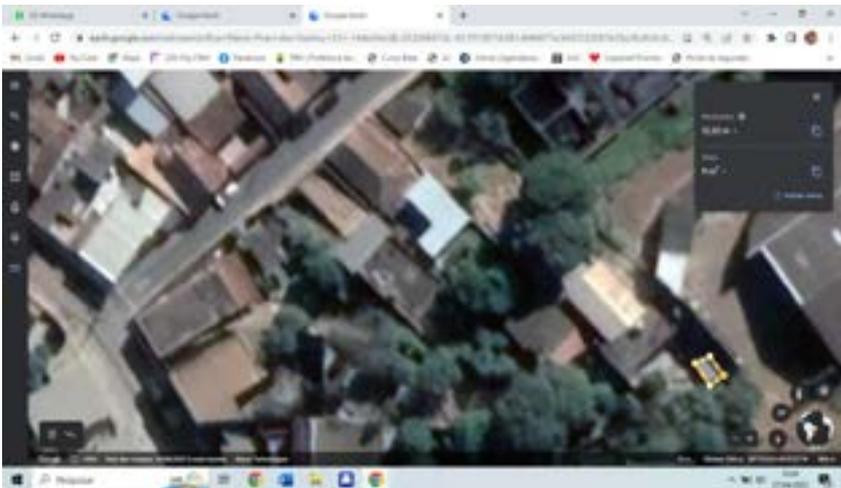
<https://myside.com.br/guia-imoveis/cub-mg#:~:text=O%20valor%20mais%20atualizado%20do,41%25%20nos%20%20C3%BAltimos%2012%20meses.>

Mês/Ano	Valor CUB MG (R\$/m ²)	Mês (%)	Ano (%)
Mar/23	2154,34	-0,01%	3,49%
Fev/23	2154,54	0,16%	3,50%
Jan/23	2151,17	3,34%	3,34%
Dez/22	2081,62	0,15%	12,76%

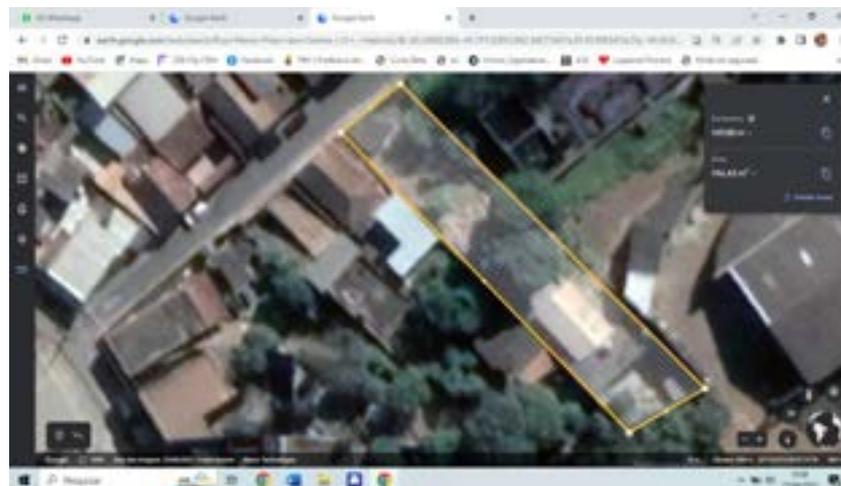
ANEXO VI FOTO VIA SATÉLITE



Medida aproximada da casa



Medida aproximada do cômodo de despejo



Medida aproximada do terreno

11- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

<http://www.crecimg.org.br/legislacao>

<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/98105/lei-6530-78>

http://intranet.cofeci.gov.br//arquivos/legislacao/resolucao_1066_07atonormativo.pdf

https://www.familysearch.org/pt/wiki/Itabirito,_Minas_Gerais,_Brasil_-_Genealogia#/media/Ficheiro:Minas_Gerais_Municip_Itabirito.svg.png

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/itabirito/historico>

<https://pt.wikipedia.org/wiki/Itabirito>

<https://www.google.com/maps/@-20.2567148,-43.7939995,17z?hl=pt-BR>

<https://www.google.com/maps/place/R.+Maria+P%C3%ADres+dos+Santos+-+Santa+Efig%C3%AAnia,+Itabirito+-+MG,+35455-058/@-20.2560102,-43.7935904,777m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0xa402007684bfe5:0xa2f4130c3f80fb22!8m2!3d-20.2561914!4d-43.7908545!16s%2Fg%2F1ymxnz1vh>

<https://earth.google.com/web/@-20.25676051,-43.79132063,862.88964548a,123.29719157d,35y,130.57734593h,0t,0r>

<https://myside.com.br/guia-imoveis/cub-mg#:~:text=O%20valor%20mais%20atualizado%20do,41%25%20nos%20%C3%BAltimos%2012%20meses.>

<https://myside.com.br/guia-imoveis/cub-mg#:~:text=O%20valor%20mais%20atualizado%20do,41%25%20nos%20%C3%BAltimos%2012%20meses.>

https://www.google.com/search?q=tabela+sindus-con+mg+2023&rlz=1C1CHZN_pt-BRBR988BR988&oq=TABELA+sindus-con&aqs=chrome.3.0i512j69i57j0i512j69i59j0i512l6.11183j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8

12- ABREVIACÕES

COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR- Norma Brasileira

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Cat- Centro de Atendimento ao Turista

Cub- Custo Unitário Básico

13- DECLARAÇÃO COFECI

Anexo V

COFECI
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Rita de Cassia Vidigal Alvarenga, CPF nº 45662746672, RG nº MG1707601 SSP/MG, CRECI nº 40262, Endereço: Amaro Ribeiro Coelho 81 Alto Caicaras, Belo Horizonte-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:
Nome do Cliente: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
BELO HORIZONTE-MG , 27 de Abril de 2023

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 043593



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 043593, 27 de Abril de 2023

Rita Alvarenga