



Kened Soares de Oliveira

Perito Avaliador de Imóveis | CNAI 25401 | CRECI 36134
ksoconsultoria.com.br | peritoavaliadortjmg@gmail.com
(38) 99128-8261

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	04-06
5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO	07-11
6. CONCLUSÃO	12
7. CURRÍCULO PROFISSIONAL	13

ANEXOS

- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- FICHA DE VISTORIA
- DECLARAÇÃO COFECI

Agosto - 2023
Pratápolis - Minas Gerais

Registro no
Conselho Federal de
Corretores de
Imóveis - COFECI



1. PARTES INTERESSADAS

Solicitante: Exmo. Sr. Dr. Angelo de Almeida, Juiz de Direito na Vara Única de Pratápolis/MG
Processo N.º 5001966-06.2021.8.13.0529.

Partes interessadas: Janete Pampanini - CPF: 497.455.146-91 (AUTOR), e,
Proprietário(s): Jane Pampanini - CPF: 030.080.446-62 (RÉU/RÉ).

- **IMÓVEL:** **ID 6980248053:** [...] Trata-se de um imóvel registrado sob a matrícula 2.379 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis[...] Rua Couto 324, esquina com Rua Coronel Juventino Lemos.

2. OBJETIVO (FINALIDADE)

Nortear corretamente o valor de mercado do imóvel, 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 junto ao 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 e página final, ANEXO V.

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



4. IMÓVEL

Uma parte de terra urbana, com edificação, Padrão R1-B: Residência Unifamiliar Padrão Baixo, localizado na Rua Couto 324, esquina com Rua Coronel Juventino Lemos, Centro, Pratápolis/MG.

Imagem 01: Imóvel Objeto de Avaliação: Rua Couto 324, esquina com Rua Coronel Juventino Lemos, Centro, Pratápolis/MG.



Fonte: Izaías Carvalho Maciel, 28/07/2023, 13:00h.

4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / LOCALIZAÇÃO

Imóvel: [...] Identificação do Imóvel; Uma casa de morada, situada nesta cidade e Comarca, a Rua Coronel Juventino Lemos, no 324, esquina com a Rua Couto, com o respectivo terreno para quintal, medindo 7,20m (sete metros e vinte centímetros) de frente para a referida via pública; por uma lateral mede 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros) por outra mede 18,50m (dezoito metros e cinquenta centímetros), e pelo fundo mede 3,40m (três metros e quarenta centímetros), confrontando com Sérgio Juvêncio Moreira, por um lado, na extensão de 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros), pelo fundo confronta com José Francisco Rodrigues, na distância de 3,40 metros; por outro lado com a Rua Couto em 18,50 metros [...];

Imóvel composto por 02 casas, tipo residencial, dividas por um muro de taipa, sendo: **CASA 01:** 02 Quartos, sala,



cozinha, banheiro e lavanderia. Casa coberta com telha de barro e madeira, sem forro, piso em cimento queimado, toda com vidros comuns e parte elétrica exposta, cozinha com porta de madeira, quartos com porta de madeira, Banheiro externo de laje e piso sem revestimento e porta de aço, lavanderia coberta com telha de amianto e tanque de 02 bacias, quintal pequeno, corredor de 1,30m na lateral direita, área total construída: 52,21 (Cinquenta e Dois metros quadrados). **CASA 02:** Sala, cozinha, banheiro social, 02 quartos, lavanderia e quintal. Os quartos com venezianas, banheiro externo de laje e piso frio, com lavatório sem cuba, sala de laje e piso frio com escada para o porão onde fica a cozinha, lavanderia coberta com telha de amianto e tanque com 2 bacias, quintal pequeno. Área construída: 53,58m², considerando o porão, conforme arquivos juntados, registro fotográfico e Ficha de Vistoria ANEXO.

Imagem 02: Localização do Imóvel Objeto de Avaliação: Rua Couto 324, esquina com Rua Coronel Juventino Lemos, Centro, Pratápolis/MG.



Fonte: Próprio autor; Software Google Earth Pro; Coordenadas: 20°44'43.57"S; 46°51'52.61"O; 08/08/2023.

ACERVO DIGITAL DE REGISTROS

https://drive.google.com/drive/folders/1rshxzkcrMr_WTxxFUNEHcsGcF30TM889?usp=sharing



4.2. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

CARACTERÍSTICAS ECONÔMICAS: Segundo site caravelas.info, Pratápolis/MG, é uma pequena cidade que se destaca pelo elevado potencial de consumo. O desempenho econômico e o pequeno número de novas oportunidades claras de negócios são fatores de atenção. No ano, o município acumula mais admissões que demissões, com um saldo de 14 funcionários, onde destacam-se positivamente os restaurantes e bares (13), os serviços de escritório e apoio administrativo (13) e as atividades de apoio à agricultura, pecuária e pós-colheita (9). Além disso, houve incremento de 8 novas empresas na cidade. **GERAÇÃO DE EMPREGOS:** De janeiro a junho de 2023, foram registradas 258 admissões formais e 244 desligamentos, resultando em um saldo positivo de 14 novos trabalhadores. Este desempenho é inferior ao do ano passado, quando o saldo foi de 115. Na pequena região de Passos este é o 10º melhor desempenho em termos absolutos. Considerando a geração de vagas pelo tamanho da população, a cidade é a 10º que mais cresce na pequena região de Passos. Destacam-se positivamente os restaurantes e bares (13), os serviços de escritório e apoio administrativo (13) e as atividades de apoio à agricultura, pecuária e pós-colheita (9). **ABERTURA DE EMPRESAS:** Até junho de 2023 houve registro de 8 novas empresas em Pratápolis, sendo que 3 atuam pela internet. Neste último mês, 2 novas empresas se instalaram. Este desempenho é maior que o do mês imediatamente anterior (0). No ano de 2022 inteiro, foram registradas 23 empresas. Na região, somam-se 2,4 mil novas empresas, valor que é superior ao desempenho do ano passado. Destacam-se as cidades de Varginha, Passos, Lavras, Campo Belo e Três Corações, que somaram um total de 1,2 mil novas empresas, o que representa 49,6% do total de empresas abertas na região no período. **TAMANHO E LOCALIZAÇÃO:** Considerado um centro local de baixa influência nos municípios vizinhos, o município de Pratápolis fica perto da cidade de Passos, Minas Gerais. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes para logística de transportes. Pratápolis é o 8º município mais populoso da pequena região de Passos, com 8,4 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca



de R\$ 181,8 milhões de reais, sendo que 37,6% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da agropecuária (26,2%), da administração pública (24,8%) e da indústria (11,4%). Com esta estrutura, o PIB per capita de Pratápolis é de R\$ 21,2 mil, valor inferior à média do estado (R\$ 32,1 mil), da grande região de Varginha (R\$ 27,9 mil) e da pequena região de Passos (R\$ 28,3 mil). **CRESCIMENTO DO PIB:** Entre 2006 a 2020, o crescimento do PIB municipal apresentou o 13º melhor desempenho da região imediata. Nos últimos dez anos, o crescimento nominal do nível de atividade da cidade foi de 74,9% e a taxa apresentada dos últimos 5 anos foi de 21,6%. **CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO:** Trinta anos atrás, a população do município era de 9,4 mil habitantes, o que representa uma queda de - 9,2% no período. Este desempenho é o 14º da região imediata. Já nos últimos 5 anos, a número de habitantes total da cidade diminuiu em - 4,3%. **POTENCIAL DE CONSUMO:** O município possui 1,2 mil empregos com carteira assinada, a ocupação predominante destes trabalhadores é a de trabalhador agropecuário em geral (74), seguido de vendedor de comércio varejista (73) e de auxiliar de escritório (52). A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R\$ 2 mil, valor abaixo da média do estado, de R\$ 2,9 mil. A concentração de renda entre as classes econômicas em Pratápolis pode ser considerada baixa e é relativamente inferior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 76,7% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 4,6%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 27 pontos percentuais maior que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 13 pontos abaixo da média. Do total de trabalhadores, as três atividades que mais empregam são: administração pública em geral (353), apoio à extração de minerais não-metálicos (89) e armazéns gerais (38). Entre os setores característicos da cidade, também se destacam as atividades de apoio à extração de minerais não-metálicos e cultivo de pêssego. 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. Essa pesquisa foi feita a partir de fontes de dados públicas, com as seguintes fontes: PIB, dados do IBGE; Saldo de Empregos, dados do CAGED (Ministério do Trabalho); Mercado de trabalho, dados da RAIS (Ministério do Trabalho); Abertura de Empresas, dados do Ministério da Economia; Frota de Veículos, dados do DENATRAN. Agropecuária, dados do IBGE. Estatísticas Bancárias, dados do Banco Central do Brasil.

[1] <https://www.caravela.info/regional/prat%C3%A9tica---mg>



5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Foi utilizado o método comparativo para determinação do preço de venda, tendo como base suas características e localização. Também, Método Evolutivo, com como referência tabela CUB-Sinduscon-MG; (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2023. A saber:

Tabela 01. Levantamento de Amostras

Fonte	Contato	Cód.	Tipo	Localização	Área m2	Ed. m2	Valor R\$	R\$/m2	%	%	A/C %
1 Jri Imobiliaria	(35)99828-1401	CA0214-JRAS	Casa	R. Artur Bernardes	91	66,23	R\$220.000	2.418	198%	33%	33%
2 Elis	(35) 99183-0234	CA0205-JRAS	Casa	R.Palmeiras 477	202	77	R\$380.000	1.881	154%	26%	59%
3 Jri Imobiliaria	(35)99828-1401	CA0022-JRAS	Casa	Centro, Pratápolis/MG	247	67	R\$250.000	1.012	83%	14%	72%
4 Jri Imobiliaria	(35)99828-1401	CA0051-JRAS	Casa	Centro, Pratápolis/MG	505	300	R\$400.000	792	65%	11%	83%
5 Jri Imobiliaria	(35) 99210-4584	CA0197-JRAS	Casa	R. Bandeirantes	215	62	R\$165.000	767	63%	10%	94%
6 Jri Imobiliaria	(35)99828-1401	CA0194-JRAS	Casa	Centro, Pratápolis/MG	431	215	R\$200.000	464	38%	6%	100%
Média:								1.222,41			
Σ								7.334,47			

A partir da Tabela 01, e, Gráfico 01, pode-se observar que foram levantadas 06 amostras de imóveis em oferta na Região do Centro, Pratápolis/MG, equiparados ao objeto de avaliação, sendo: 05 com preços que variam entre R\$ 464,00 a R\$ 1.964,00m²; 01 amostra, possui preço que pode variar entre R\$ 1.964,00 a R\$ 3.464,00m².

Gráfico 01. Histograma R\$/m²

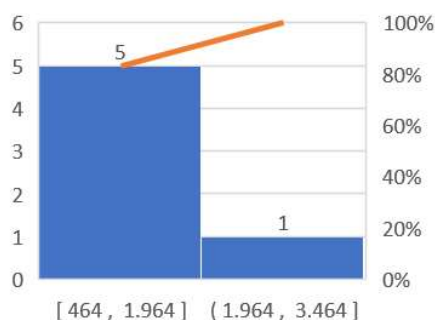
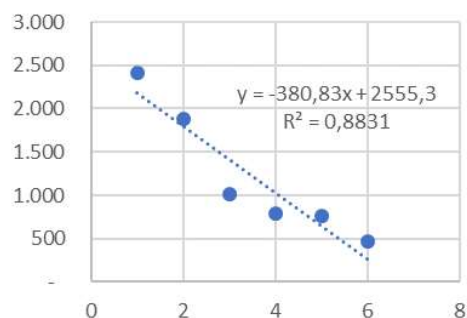


Gráfico 02. Correlação das amostras R\$/m²



O Gráfico 02 apresenta o nível de correlação das amostras. Em análise da correlação R\$/m², onde $R^2 = 0,8831 \rightarrow 0,94$, apresentando forte correlação. O nível de correlação é dado em 0,7 a



0,9 positivo ou negativo indica uma correlação forte. 0,5 a 0,7 positivo ou negativo indica uma correlação moderada. 0,3 a 0,5 positivo ou negativo indica uma correlação fraca. 0 a 0,3 positivo ou negativo indica uma correlação desprezível.

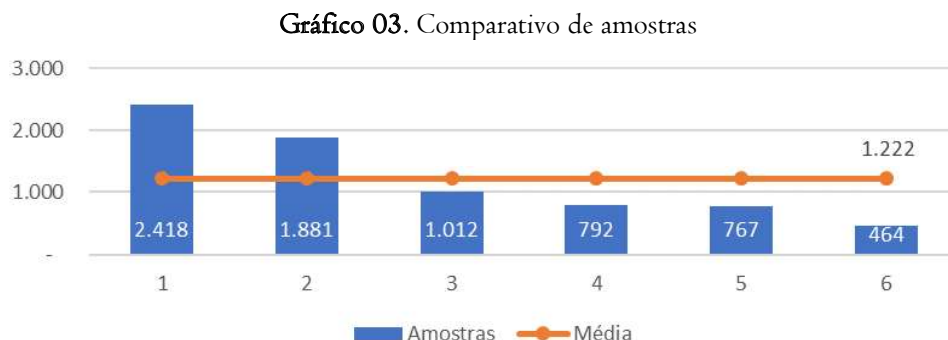


Tabela 02. Análise Estatística

Média:	1.222	• Retorna a média (aritmética) das amostras.
Mediana:	902	• Valor do meio ou, que representa o meio, de uma lista de dados.
Erro padrão:	339,05	• Variação de uma média amostral em relação à média da população. Verifica a confiabilidade da média amostral calculada.
Erro padrão %:	28%	
Desvio Padrão:	758,15	• Calcula uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados.
Desvio Padrão %:	62%	
Variancia:	574.789	• Medida de dispersão que mostra o quão distante cada valor desse conjunto está do valor médio.
Curtose:	0,36	• Mede a concentração ou dispersão dos valores das amostras em relação às medidas de tendência central (mesocúrtica, leptocúrtica e platicúrtica).
Assimetria:	0,95	• Medida da falta de simetria de uma determinada distribuição de frequência.
Intervalo:	1.954	• Medida da diferença entre o limite superior e inferior das amostras.
Máximo:	2.418	• Maior valor entre as amostras.
Mínimo:	464	• Menor valor entre as amostras.
Soma:	7.334	• Soma total das amostras.
Contagem:	6,00	• Quantidade total de amostras.
Maior(2):	1.881	• Segundo maior valor entra as amostras.
Menor(2):	767	• Segundo menor valor entra as amostras.
Confiança (95%):	20%	• Nível de Confiança.
LSC:	1.981	• Limite Superior de Controle
LIC:	464	• Limite Inferior de Controla

O Gráfico 03 apresenta o comparativo entre as amostras e a média. Depreende-se que a amplitude entre os preços máximos e mínimos em relação à média, é de R\$ 1.954,00; 159,81%, demonstrando grande variação, máximo 198%, mínimo 38%.

Realizadas as análises preliminares, partimos para o processo de homogeneização dos dados com objetivo de selecionar as



amostras com preços mais próximos à média global. Para redução da variação, adota-se o Princípio de Pareto (80/20), e exclusão de amostras que variam mais ou menos de 20% em relação à média. O resultado pode ser observado na Tabela 02 e Gráficos 03, 04 e 05.

Tabela 03. Homogeneização dos Dados

Fonte	Contato		Tipo	Localização	Área m2	Ed. M2	Valor R\$	R\$/m2	%	%	A/C %	
1	Jri Imobiliaria	(35)99828-1401	CA0022-JRAS	Casa	Centro, Pratápolis/MG	247	67	R\$250.000	1.012	118%	39%	39%
2	Jri Imobiliaria	(35)99828-1401	CA0051-JRAS	Casa	Centro, Pratápolis/MG	505	300	R\$400.000	792	92%	31%	70%
3	Jri Imobiliaria	(35) 99210-4584	CA0197-JRAS	Casa	R. Bandeirantes	215	62	R\$165.000	767	90%	30%	100%
Média:								857,22				
Σ								2.571,67				

Pode-se observar na Tabela 03, e, Gráficos 04, que foram selecionadas 03 amostras, onde, 06 amostras, possuem preços que variam entre R\$ 767,00 a R\$ 1.097,00m².

O Gráfico 05 apresenta o nível de correlação das amostras. Em análise das R\$/m2, onde $R^2 = 0,8247 \rightarrow 0,90$, mantendo forte correlação.

Gráfico 04. Histograma R\$/m²

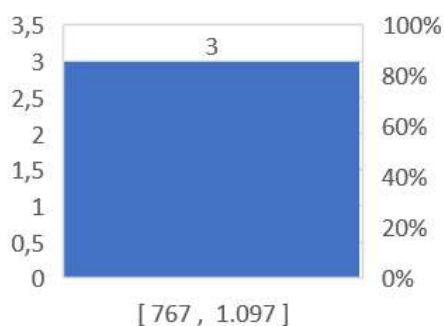
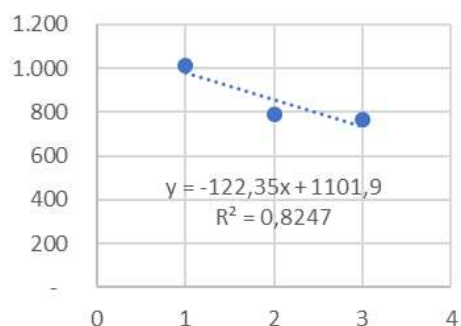


Gráfico 05. Correlação das amostras R\$/m²



O Gráfico 06 apresenta o Comparativo das amostras após a homogeneização. A amplitude entre o maior e o menor preço é de R\$ 245,00; 29% se comparado à média. Uma redução da variação de 131% se comparado às amostras iniciais. Como resultado, as amostras estão mais próximas da média, reduzindo a variação e aumentando o índice de acertividade.



Gráfico 06. Comparativo de amostras

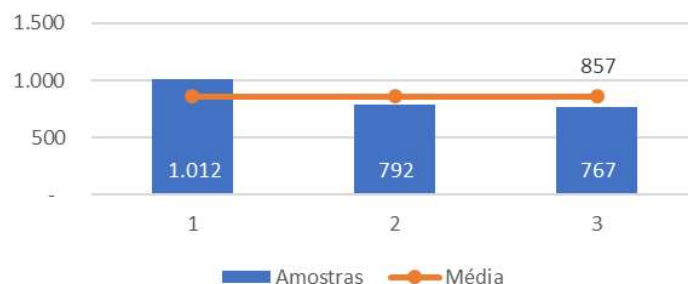


Tabela 04. Análise Estatística

Média:	857	• Retorna a média (aritmética) das amostras.
Mediana:	792	• Valor do meio ou, que representa o meio, de uma lista de dados.
Erro padrão:	67,37	• Variação de uma média amostral em relação à média da população. Verifica a confiabilidade da média amostral calculada.
Erro padrão %:	8%	
Desvio Padrão:	134,73	• Calcula uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados.
Desvio Padrão %:	16%	
Variância:	18.153	• Medida de dispersão que mostra o quão distante cada valor desse conjunto está do valor médio.
Curtose:	#DIV/0!	• Mede a concentração ou dispersão dos valores das amostras em relação às medidas de tendência central (mesocúrtica, leptocúrtica e platicúrtica).
Assimetria:	1,67	• Medida da falta de simetria de uma determinada distribuição de frequência.
Intervalo:	245	• Medida da diferença entre o limite superior e inferior das amostras.
Máximo:	1.012	• Maior valor entre as amostras.
Mínimo:	767	• Menor valor entre as amostras.
Soma:	2.572	• Soma total das amostras.
Contagem:	3,00	• Quantidade total de amostras.
Maior(2):	792	• Segundo maior valor entra as amostras.
Menor(2):	792	• Segundo menor valor entra as amostras.
Confiança (95%):	6%	• Nível de Confiança.
LSC:	992	• Limite Superior de Controle
LIC:	722	• Limite Inferior de Controla

Tabela 05. Método Comparativo - Casas

Área avaliada m2:	96,35
Média:	857
Valor Inicial:	82.593
LSC:	992
LIC:	722
Desconto/Ajuste (-)%:	5%
Máximo:	90.796
Valor médio:	78.464
Mínimo:	66.131



Tabela 06. Casa - Método Evolutivo

Área Edificação m²:	R\$ 52,21
R\$/CUB Jul/2023 RI-B:	R\$ 2.179,55
Valor RF CUB 2023:	R\$ 113.794
Depreciação / Ano:	R\$ 4.552
Idade aparente:	20
Desconto depreciação:	R\$ 91.035
Preço atual:	R\$ 22.759
Máximo:	R\$ 25.035
Mínimo:	R\$ 20.483

Tabela 07. Casa - Método Evolutivo

Área Edificação m²:	R\$53,58
R\$/CUB Jul/2023 RI-B:	R\$2.179,55
Valor RF CUB 2023:	R\$116.780
Depreciação / Ano:	R\$4.671
Idade aparente:	20
Desconto depreciação:	R\$93.424
Preço atual:	R\$23.356
Máximo:	R\$25.692
Mínimo:	R\$21.020

Tabela 08. Método Comparativo – Lote

Área avaliada m²:	96,35
Média:	480,04
Valor Inicial:	46.252
LSC:	556,85
LIC:	403,24
Desconto/Ajuste (-)%:	
Máximo:	53.653
Valor médio:	46.252
Mínimo:	38.852

Tabela 09. Projetos - Padrão Residenciais (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2023

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.179,55	R-1	2.588,92	R-1	3.251,06
PP-4	2.066,04	PP-4	2.470,09	R-8	2.635,92
R-8	1.958,45	R-8	2.153,78	R-16	2.739,61
PIS	1.495,68	R-16	2.086,83		

Fonte: Disponível em: https://drive.google.com/file/d/INAMre_kUxHPo-9Ph_HWluCckAyTM5pqt/view?usp=sharing; Acesso em: 08/08/2023.



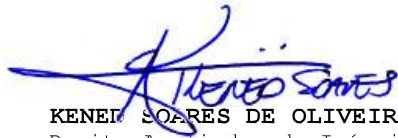
6. CONCLUSÃO

Com base na vistoria *in loco* do imóvel e informações levantadas nos autos do processo, destacamos:

É possível empreender que o preço médio cotado para imóveis nessa região é de R\$ 857,22 m² (*oitocentos e cinquenta e sete reais e vinte e dois centavos por metro quadrado*), podendo apresentar 16% de variação, esse valor pode oscilar entre Limite Superior de Controle: R\$ 991,95 e, Limite Inferior de Controle: R\$ 722,49.

Após todas as observações acima relacionadas, inferimos que o valor venal do presente imóvel é de R\$ 78.400,00 (*setenta e oito mil e quatrocentos reais*), considerando variação de 16%, e Índice de Confiança de 95%, este valor pode oscilar entre: Máximo R\$ 90.000,00, Mínimo: R\$ 66.000,00, de acordo a variação mercado.

Pratápolis/MG, 08 de agosto de 2023.


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



7. CURRÍCULO PROFISSIONAL

Kened Soares de Oliveira

Brasileiro, divorciado, 01 filha (07 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;

Assistente de Custos;

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)

Excel intermediário (SESI-SENAI)

Documentação Imobiliária (CRECI MG)

Locação e Administração de Imóveis (CRECI MG)



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

Perfil Profissional – RIASEC



Currículo Plataforma Lattes



<http://lattes.cnpq.br/4411195964291127>

www.ksoconsultoria.com.br . peritoavaliadortjmg@gmail.com . (38) 99128-8261



Número do documento: 23080908375149000009883651341

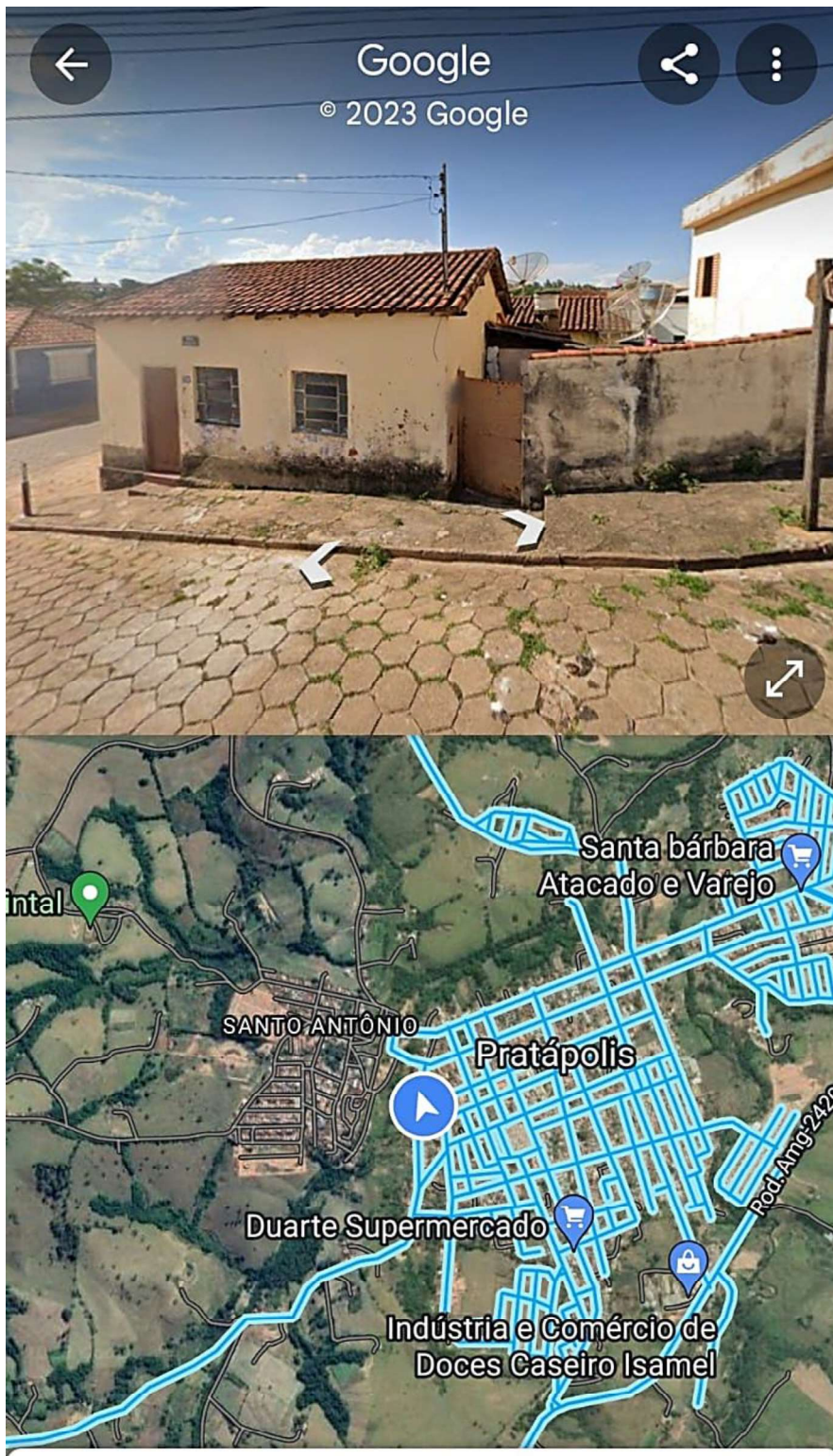
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23080908375149000009883651341>

Assinado eletronicamente por: KENED SOARES DE OLIVEIRA - 09/08/2023 08:37:51

Num. 9887563422 - Pág. 14

ANEXO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



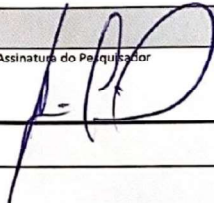
311 R. Couto
um ano atrás





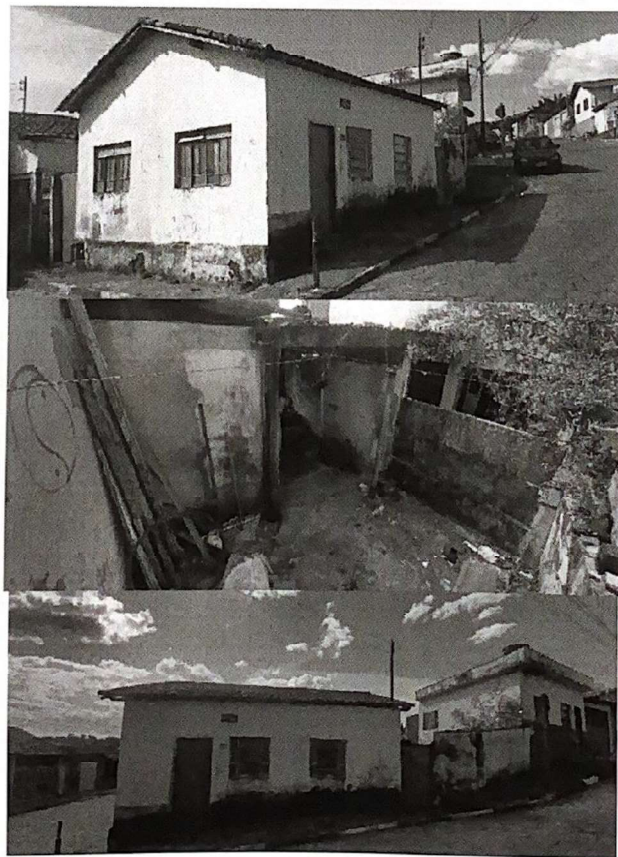
FICHA DE VISITA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO					
CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL					
☒ Lote Urbano	☒ Residência Unifamiliar	☐ Loja	☐ Gleba Rural		
☐ Terreno Industrial	☐ Prédio Comercial	☐ Armazém	☐ Galpão		
☐ Gleba Urbanizável	☐ Apartamento	☐ Indústria	Outro:		
SOBRE O TERRENO					
Frente: 7,20 m		Fundos: 3,40 m		Área Total: 96,35 m ²	
Lateral: 18,50 m		Lateral: 17,50 m		Perímetro:	
☐ Meio de quadra	☐ Três frentes	☐ Mais de uma frente	☒ Esquina	☐ Quadra total	☐ Vila
• Forma	☐ Regular	☐ Irregular	☒ Poligonal	☒ Triangular	
• Orientação solar	☒ Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste	
• Vegetação	☒ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☐ Nenhum	
• Proteção	☒ Muro	☐ Cerca	☐ Prédio Divisa	☐ Nenhum	
☐ Terreno Plano	☐ Abaixo do logradouro	☐ = nível do logradouro		☐ Requer corte	
☐ Terreno Acidentado	☒ Acima do logradouro	☐ Inclinado%		☐ 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		
Est. Conservação	☐ Nova	☐ Nova/Regular	☐ Regular	☒ Reg/RepSimples	
	☐ Reparos simples	☐ RepSimples/Imp	☐ Reparos Import	☐ RepImp/Semval	
Idade Real: 30			Vida Útil: -		
Prédio no terreno	☐ Frente	☐ Fundos	☐ Lateral	☐ Centro	
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio =		Andar =		
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento	☐ Garagem	
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral	Valor =	
Ocupação	☒ Vazio	☐ Proprietário	☐ Inquilino	☐ Empréstimo	
Valor da locação:		Entrega:		Entrada:	
Peças do Imóvel					
Sala = 02	Quartos = 04	Banheiros = 02	Dependência = 02		
Sala/Jantar = -	Varandas = -	Cozinha = 02	Área Serviço = 02		
SalaTV = -	Escritório = -	Lavabo = -	Despensa = -		
Garagens = -	Suíte = -	Sacada = -	Churrasqueira = -		
Vizinhança					
Padrão Construção	Alvenaria	Escolas	Não		
Atividades Poluentes	Não	Comércio	Não		
Atividades Incômoda	Não	Estacionamento	Não		
Arborização/A. verde	Não	Transito	Sim		
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:		



Fonte: IZAIAS CARVALHO MACIEL		Telefone: (35) 99210-4584	
Endereço: Tv. Lemos, 13		Estado: MINAS GERAIS	
Município: PRATÁPOLIS		CEP: 37.970-000	
Área Global: 96,35 m²	Área Privat:	Área Utilização Comum:	
Área Terreno: 96,35 m²	Formação do Solo:	Habite-se:	
☐ Venda (1)	☐ Locação	☐ Oferta particular (2)	☐ Oferta Imobiliária (3)
OUTRAS INFORMAÇÕES			
Neste imóvel contem 02 casas de moradia dividas por um muro de taipa, sendo: Casa 1: 02 Quartos, sala, cozinha, banheiro e lavanderia. Casa coberta com telha de barro e madeira, sem forro, piso em cimento queimado, toda com vitros comuns e parte elétrica exposta, cozinha com porta de madeira, quartos com porta de madeira, Banheiro externo de laje e piso sem revestimento e porta de aço, lavanderia coberta com telha de amianto e tanque de 2 bacias, quintal pequeno, corredor de 1.30m na lateral direita, área total construída: 52,21 (Cinquenta e Dois metros quadrados). Casa 2: Sala, cozinha, banheiro social, 2 quartos, lavanderia e quintal. Os quartos com venezianas, banheiro externo de laje e piso frio, com lavatório sem cuba, sala de laje e piso frio com escada para o porão onde fica a cozinha, lavanderia coberta com telha de amianto e tanque com 2 bacias, quintal pequeno. Área construída: 53,58 considerando o porão.			
Observações do Pesquisador			
- Os Imóveis encontram-se desocupados, a pavimentação da rua é muito boa e a iluminação pública de LED.			
Identificação			
Local / Data Pratápolis 28 de Julho de 2023.		Assinatura do Pesquisador 	

Croqui

De acordo com a análise técnica realizada informamos que o valor mais representativo para o imóvel, considerando sua localização terreno, muro o imóvel urbano possui preço de mercado de **RS 90.000,00 (Noventa Mil Reais)**. Sendo Terreno: 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais) e total da área construída: 40.000,00 (Quarenta Mil Reais)./



CONSCIÊNCIA AMBIENTAL - Produto Reciclável - A natureza não se defende.

