



Kened Soares de Oliveira

Perito Avaliador de Imóveis
CNAI 25401 I CRECI 36134

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

ANEXO

- ▷ FICHA DE VISTORIA
- ▷ REGISTRO FOTOGRÁFICO
- ▷ DECLARAÇÃO COFECI

Dezembro - 2025
Passa Tempo – Minas Gerais

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis – COFECI



1. PARTES INTERESSADAS

Solicitante: Exmo. Sr. Dr. José Antônio Maciel, Juiz de Direito, Vara Única de Passa Tempo/MG
Processo N.º 5000670-42.2020.8.13.0477

- **Imóvel:** **Apartamento de N° 101:** Uma parte de terra urbana, com edificação, Tipo: apartamento, Padrão Construtivo: R1-N: Residência Unifamiliar Padrão Normal. **ID 10143250960:** [...] imóvel de matrícula n° 46241 do Cartório de Registro de Imóveis de Itaúna/MG [...].

2. OBJETIVO (FINALIDADE)

Nortear corretamente o valor de mercado do imóvel, resultado do estudo técnico a que chegamos a cerca da sua reedição, atendendo à solicitação da parte interessada.

3. PRESSUPOSTOS

O presente trabalho atende a Resolução COFECI n° 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 edificação, Tipo: apartamento, Padrão Construtivo: R1-N: Residência Unifamiliar Padrão Normal, conforme Ficha de Vistoria ANEXO.

Imagem 01: Objeto de Avaliação - Rua Hely Soares Saldanha, 386, B. Sta. Mônica, Itaúna/MG.



Fonte: OLIVEIRA. Kened Soares; 28 de novembro de 2025, 10:12h.

• DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / LOCALIZAÇÃO

No momento da vitória *in loco*, identificamos na Rua Hely Soares Saldanha, 386, Bairro Sta. Mônica, Itaúna/MG, uma parte de terra urbana, medindo 300,00m² (trezentos metros quadrados), sendo, 12,00m, frente e fundos, e, 25,00m, laterais direita e esquerda, formato regular, frente para nor-noroeste, sendo a fração de 169,80m² (0,56601%) do lote, pertencente ao Apartamento de N° 101. A edificação Tipo: apartamento, Padrão Construtivo: R1-N: Residência Unifamiliar Padrão Normal, pavimento Térreo, com área construída de 114,77m², dividida em 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala de Star, 01 (uma) lavanderia, 01(uma) garagem , 01(uma) área de circulação, 03 (três) varandas, matrícula de n° 46241, LIVRO 2-HN,FL.041, segundo cartório 19 Ofício de notas, e registrada no CRI local da cidade de ITAÚNA – MG, conforme Ficha de Vistoria ANEXO.



Imagem 02: Localização - Rua Hely Soares Saldanha, 386, B. Sta. Mônica, Itaúna/MG.



4.2. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Segundo site Caravela, Dados Estatísticos ^[1], Itaúna - MG é um município de grande relevância na região 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. **Tamanho e Localização:** Considerado um centro de alta influência nos municípios vizinhos, o município de Itaúna fica perto da cidade de Divinópolis, Minas Gerais. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes para estudos. Itaúna é o 3º município mais populoso da grande região de Divinópolis, com 103,3 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 5,1 bilhões de reais, sendo que 51,5% do valor adicionado advém da indústria, na sequência aparecem as participações dos serviços (36,5%), da administração pública (11%) e da agropecuária (1%). Com esta estrutura, o PIB per capita de Itaúna é de R\$ 53,8 mil, valor superior à média do estado (R\$ 40,1 mil), da grande região de Divinópolis (R\$ 40,6 mil) e da pequena região de Divinópolis (R\$ 44,4 mil). **Indicadores demográficos:** A cidade tem uma estrutura etária envelhecida, formada por 16,6% de crianças (0 a 14 anos), 13,5% de adolescentes (15 a 24 anos), 23,7% de adultos jovens (25 a 39), 34,4% de adultos maduros (40 a 64) e de 11,8% de pessoas com mais de 65 anos de idade. Isto configura uma razão de dependência de 39,7%, o que indica 4 dependentes (crianças e idosos) para cada dez pessoas em idade ativa e que a cidade ainda está em uma situação de bônus demográfico. A razão de dependência mineira é de 43,8%. O índice de envelhecimento de Itaúna é de 71% (7,1 idosos para cada 10 crianças), valor maior que o do estado (68%), sinalizando que o município envelhece mais rápido do que a média mineira. Comparado aos demais municípios, o índice da cidade é o 500º maior do estado. Já o nível de juventude é de 23,2%, há 2,3 jovens (15-24) para cada 10 adultos (25-64). Este valor fica abaixo da média estadual (25,4%), o que sugere uma menor reposição de pessoas ativas economicamente em curto e médio prazo. Já o índice de maturidade é de 1,45 adultos seniores (40-64) para cada adulto jovem (25-39), este valor é menor que a média estadual, confirmando a concentração em público de menor ticket (academia, restaurantes, bens duráveis, educação e aluguéis de primeira moradia). **Crescimento da População:** Trinta anos atrás, a população do município era de 66,4 mil habitantes, o que representa um crescimento de 47,1% no período. Este desempenho é o 12º da região imediata. Já nos últimos 5 anos, a número de habitantes total da cidade cresceu em 6,1%. **Potencial de Consumo:** O município possui 30,7 mil empregos com carteira assinada, a ocupação predominante destes trabalhadores é a de auxiliar de escritório (1328), seguido de vendedor de comércio varejista (1213) e de faxineiro (1110). A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R\$ 2,7 mil, valor abaixo da média do estado, de R\$ 2,9 mil. A concentração de renda entre as classes econômicas em Itaúna pode ser considerada alta e é relativamente superior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 54,6% do total de



remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 15,8%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 8,7 pontos percentuais maior que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 9,3 pontos abaixo da média. Do total de trabalhadores, as três atividades que mais empregam são: administração pública em geral (2393), fundição de ferro e aço (1845) e tecelagem de fios de algodão (1198). Entre os setores característicos da cidade, também se destacam as atividades de fabricação de produtos de trefilados de metal e fundição de ferro e aço. **Crescimento do PIB:** Entre 2006 a 2021, o crescimento do PIB municipal apresentou o 3º melhor desempenho da região intermediária. Nos últimos dez anos, o crescimento nominal do nível de atividade da cidade foi de 206,8% e a taxa apresentada dos últimos 5 anos foi de 94,1%. **Geração de Empregos:** De janeiro a setembro de 2025, foram registradas 14 mil admissões formais e 15 mil desligamentos, resultando em um saldo negativo de -1071 novos trabalhadores. Este desempenho é inferior ao do ano passado, quando o saldo foi de 1689. Na pequena região de Divinópolis este é o 20º melhor desempenho em termos absolutos. Considerando a geração de vagas pelo tamanho da população, a cidade é a 20ª que mais cresce na pequena região de Divinópolis. **Abertura de Empresas:** Até novembro de 2025 houve registro de 387 novas empresas em Itaúna, sendo que 52 atuam pela internet. Neste último mês, 29 novas empresas se instalaram, sendo 2 com atuação pela internet. Este desempenho é maior que o do mês imediatamente anterior (26). No ano de 2024 inteiro, foram registradas 408 empresas. Na região, somam-se 5,6 mil novas empresas, valor que é superior ao desempenho do ano passado. Destacam-se as cidades de Divinópolis, Nova Serrana, Formiga, Pará de Minas e Itaúna, que somaram um total de 3,5 mil novas empresas, o que representa 63,7% do total de empresas abertas na região no período. 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] <https://www.caravela.info/regional/ita%C3%BAna---mg>



5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, a partir de amostras, para determinação do preço do lote/imóvel, com tratamento por Fatores: Localização, Tipo, Tamanho e Edificação. Também, Método Evolutivo, como referência a tabela CUB-Sinduscon-MG; (NBR 12.721:2006-CUB 2006), Outubro/2025, e, Tabela Ross-Heidecke para cálculo da depreciação, com aplicação do ajuste de 5% devido amostras provenientes de imobiliárias. A saber:

Tabela 01 - Levantamento de Amostras - Casas e Apartamentos

	Fonte	Contato	Código	Tipo	Localização	Lote	Edificação	Valor R\$	F.L.	F.TP.	F.TM.	F.E.	R\$/m2	%	%	A/C %
1	Enovar Netimoveis	(31) 2576-8787	963475	Casa	Sta. Mônica	250,00	340,00	980.000	1,00	1,00	1,00	0,95	3724	153%	25%	25%
2	Administrar Imóveis	0800 080 0381	1094	Apartamento	Sta. Mônica	121,00	121,00	350.000	1,00	1,00	1,00	1,00	2893	119%	20%	45%
3	Administrar Imóveis	0800 080 0381	3011196908	Apartamento	Sta. Mônica	241,00	241,00	600.000	1,00	1,00	1,00	1,00	2490	102%	17%	62%
4	Imóvel Itaúna	(37)99908-2337	8386	Casa	Sta. Mônica	245,00	313,00	570.000	1,00	1,00	1,00	0,95	2210	91%	15%	77%
5	Imóvel Itaúna	(37)99908-2337	4180	Casa	Sta. Mônica	300,00	225,00	515.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1717	71%	12%	89%
6	Morada Imóveis	(62) 9840-4810	3018026920	Casa	Sta. Mônica	300,00	99,67	450.000	1,00	1,00	1,00	1,05	1575	65%	11%	100%
						Média:	242,83	223	577.500				R\$ 2.435			
						Σ	1.457	1.340	3.465.000				R\$ 14.608			

Fatores: F.L: Localização; F.TP: Tipo; F.T.M: Tamanho; F.E: Edificação

A partir da Tabela 01 e Gráfico 01, pode-se observar que foram levantadas 06 amostras de casas e apartamentos em oferta, no Bairro Sta. Mônica/Itaúna/MG, sendo, 05 (cinco) amostras com preços que podem variar entre R\$ 1.575,00 a R\$ 3.075,00 m²; e, 01 (uma) amostra com preço que pode variar entre R\$ 3.075,00 a R\$ 4.575,00 m². A amplitude entre o maior e o menor preço é de R\$ 2.149,00, 88% se comparado à média, demonstrando grande variação.

Gráfico 01. Histograma R\$/m²

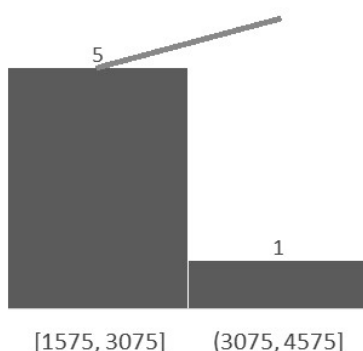
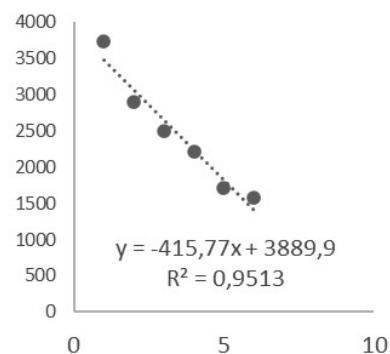


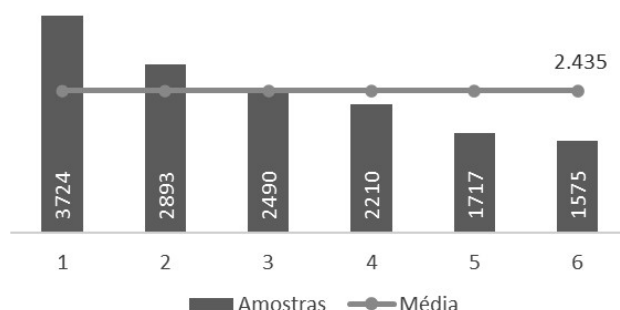
Gráfico 02. Correlação das amostras R\$/m²



O Gráfico 02 apresenta o nível de correlação das amostras. Em análise da correlação R\$/m², onde $R^2 = 0,9513 \rightarrow 0,975$, 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.

O Gráfico 03 apresenta o comparativo entre as amostras e a média. Depreende-se grande distância entre os preços máximos e mínimos em relação à média, 153%, máximo, e, mínimo, 65%.

Gráfico 03. Comparativo de amostras



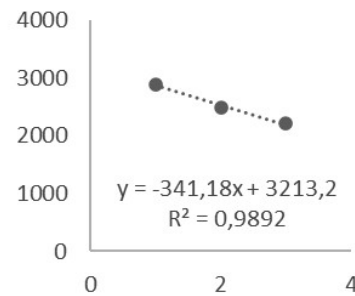
Realizadas as análises preliminares, partimos para o processo de homogeneização, com objetivo de selecionar as amostras com preços mais próximos à média global. Para redução da variação, adota-se o Princípio de Pareto (80/20), para exclusão de amostras que variam acima ou abaixo de 20% em relação à média, e tratamento por Fatores, Tipo, Localização, Tamanho e Edificação. O resultado pode ser observado na Tabela 02 e Gráficos 03, 04 e 05.

Tabela 02 – Homogeneização das Amostras

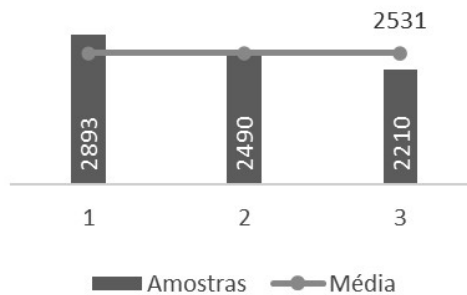
	Fonte	Contato	Código	Tipo	Localização	Lote	Edificação	Valor R\$	F.L.	F.TP.	F.TM.	F.E.	R\$/m2	%	%	A/C %
1	Administrar Imóveis	0800 080 0381	1094	Apartamento	Sta. Mônica	121,00	121,00	350.000	1,00	1,00	1,00	1,00	2893	114%	38%	38%
2	Administrar Imóveis	0800 080 0381	3011196908	Apartamento	Sta. Mônica	241,00	241,00	600.000	1,00	1,00	1,00	1,00	2490	98%	33%	71%
3	Imóvel Itaúna	(37)99908-2337	8386	Casa	Sta. Mônica	245,00	313,00	570.000	1,00	1,00	1,00	0,95	2210	87%	29%	100%
Média:						202,33	225	506.667					R\$ 2.531			
Σ						607	675	1.520.000					R\$ 7.592			

Pode-se observar, na Tabela 02 e Gráficos 04, que foram selecionadas 03 (três) amostras, essas têm preços que podem variar entre R\$ 2.210,00 a R\$ 3.040,00 m². A amplitude entre o maior e o menor preço é de R\$ 682,00, 27% se comparado à média, demonstrando pouca variação.



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 $R^2 = 0,9892 \rightarrow 0,975$, mantendo forte correlação.

Gráfico 06. Comparativo de amostras

O Gráfico 06 apresenta o Comparativo das amostras pós-homogeneização. Como resultado, as amostras estão mais próximas à média, reduzindo a variação e aumentando o índice de acertividade. Máximo, 114% e Mínimo 87%, se comparados a média.

Tabela 03. Análise Estatística

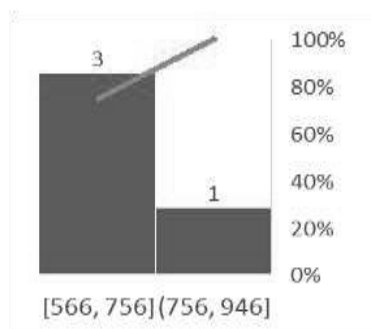
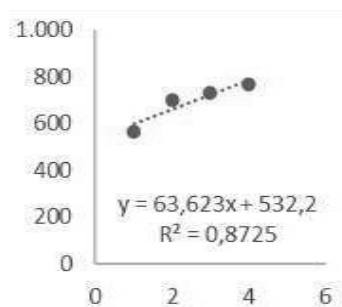
Média:	2.531	• Retorna a média (aritmética) das amostras.
Mediana:	2.490	• Valor do meio ou, que representa o meio, de uma lista de dados.
Erro padrão:	198	• Variação de uma média amostral em relação à média da população. Verifica a confiabilidade da média amostral calculada.
Erro padrão %:	8%	
Desvio Padrão:	343	• Calcula uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados.
Desvio Padrão %:	14%	
Intervalo:	682	• Medida da diferença entre o limite superior e inferior das amostras.
Máximo:	2.893	• Maior valor entre as amostras.
Mínimo:	2.210	• Menor valor entre as amostras.
Soma:	7.592	• Soma total das amostras.
Contagem:	3,00	• Quantidade total de amostras.
Maior(2):	2.490	• Segundo maior valor entra as amostras.
Menor(2):	2.490	• Segundo menor valor entra as amostras.
Confiança (95%):	14,02%	• Nível de Confiança.
LSC:	2.874	• Limite Superior de Controle
LIC:	2.188	• Limite Inferior de Controla



Tabela 04 - Amostras - Lotes

	Fonte	Contato	Código	Tipo	Localização	Área m2	Valor R\$	R\$/m2	%	%	A/C %
1	Morada Imóveis	(62) 9840-4810	2965896443	Lote	Sta. Mônica	318,00	180.000	566	82%	20%	20%
2	Emobe Emp. Imob.	(37) 99925-1577	2989151981	Lote	Sta. Mônica	887,00	620.000	699	101%	25%	46%
3	Prolar Imóveis	(31) 3303-5555	3017264004	Lote	Sta. Mônica	300,00	220.000	733	106%	27%	72%
4	Emobe Emp. Imob.	(37) 99925-1577	3013855507	Lote	Sta. Mônica	300,00	230.000	767	111%	28%	100%
Média:						451,25	312.500	691			
Σ						1.805	1.250.000	2.765			

Pode-se observar, na Tabela 04 e Gráficos 07, que foram selecionadas 04 (*quatro*) amostras, dessas, 03 (*três*), têm preços que variam entre R\$ 566,00 a R\$ 756,00 m², e, 01 (*uma*) amostra tem preço que pode variar entre R\$ 756,00 a R\$ 946,00 m². A amplitude entre o maior e o menor preço é de R\$ 201,00, 29% se comparado à média, demonstrando pouca variação.

Gráfico 07. Histograma R\$/m²Gráfico 08. Correlação das amostras R\$/m²

O Gráfico 08 apresenta o nível de correlação das amostras. Em análise das R\$/m², onde $R^2 = 0,8725 \rightarrow 0,934$, mantendo forte correlação.

Gráfico 09. Comparativo de amostras



O Gráfico 09 apresenta o comparativo das amostras com a média. Máximo 111% e Mínimo 82%, em relação a média.



Tabela 05. Análise Estatística

Média:	691	• Retorna a média (aritmética) das amostras.
Mediana:	716	• Valor do meio ou, que representa o meio, de uma lista de dados.
Erro padrão:	44	• Variação de uma média amostral em relação à média da população. Verifica a confiabilidade da média amostral calculada.
Erro padrão %:	6%	
Desvio Padrão:	88	• Calcula uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados.
Desvio Padrão %:	13%	
Intervalo:	201	• Medida da diferença entre o limite superior e inferior das amostras.
Máximo:	767	• Maior valor entre as amostras.
Mínimo:	566	• Menor valor entre as amostras.
Soma:	2.765	• Soma total das amostras.
Contagem:	4,00	• Quantidade total de amostras.
Maior(2):	733	• Segundo maior valor entra as amostras.
Menor(2):	699	• Segundo menor valor entra as amostras.
Confiança (95%):	2,99%	• Nível de Confiança.
LSC:	779	• Limite Superior de Controle
LIC:	603	• Limite Inferior de Controla

Tabela 06. Aplicação do Método Comparativo do Lote/Terreno

Área avaliada m²:	300,00
Média:	R\$ 691,26
LSC:	R\$ 779,19
LIC:	R\$ 603,32
Valor médio:	R\$ 207.377
Máximo:	R\$ 233.757
Mínimo:	R\$ 180.997




Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2025

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.370,41	R-1	2.835,77	R-1	3.539,97
PP-4	2.248,33	PP-4	2.703,41	R-8	2.883,79

Tabela 07. Método Evolutivo - Apartamento

Área Edificação m²:	114,77
R\$/CUB Outubro/2025 R1-N	R\$ 2.835,77
Valor RF CUB 2025:	R\$ 325.461
Tabela de Ross-Heidecke	
Idade:	30
Vida útil %:	70
Estado de Conservação:	D - Regular e reparos simples
Índice de depreciação:	26,0%
Preço atual:	R\$ 240.841
Máximo (+0,11%):	R\$ 267.334
Mínimo (-0,11%):	R\$ 214.349



Tabela 10. Análise: Método Comparativo x Método Evolutivo

Método Evolutivo	Área	R\$
Lote/Terreno	169,80m ² (0,56601%)	R\$ 125.693,00
Edificação	114,77m ²	R\$ 214.349,00
Total:		R\$ 340.042,00
Máximo:		R\$ 387.647,86
Mínimo:		R\$ 292.436,11

	R\$ / m ²
Método Evolutivo	R\$ 2.607,87
Método Comparativo	R\$ 2.530,80
Diferença	R\$ 77,07 (3%)



6. CONCLUSÃO

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

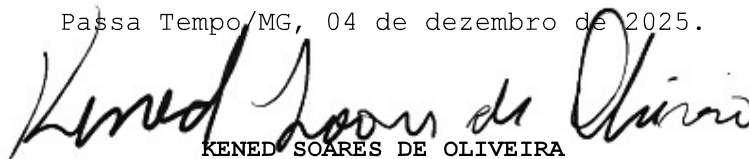
É possível empreender que o preço médio cotado para lotes na região é, em média, R\$ 691,26 m² (*seiscentos e noventa e um reais e vinte e seis centavos por metro quadrado*), podendo apresentar 13% de variação, Limite Superior de Controle: R\$ 779,19; Limite Inferior de Controle: R\$ 603,32. Devido amostras provenientes de profissionais e imobiliárias, aplica-se o ajuste de 5%.

Assim, **a partir do Método Comparativo, o preço do terreno, com área de 169,80m² (0,56601%), é de R\$ 125.700,00 (cinco e vinte e cinco mil e setecentos reais)**, considerando variação de 13%, esse valor pode oscilar entre Média: R\$ 109.350,00, Mínimo: R\$ 93.000,00.

O preço para a edificação, apurados através do Método Evolutivo, Tabela CUB-Sinduscon-MG; (NBR 12.721:2006-CUB 2006), Outubro/2025, e Tabela Ross-Heidecke, **é de R\$ 214.350,00 (duzentos e quatorze mil trezentos e cinquenta reais)**, considerando variação de 0,11%, esse valor pode oscilar entre, Máximo: R\$ 267.334,00; Média: R\$ 240.841,00.

Após todas as observações acima relacionadas, inferimos que **o preço venal para o Apartamento de N° 101, e sua fração do lote, medindo 169,80m² (0,56601%), é de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**, considerando variação de 0,14%, esse valor pode oscilar entre, Máximo: R\$ 387.647,00, Mínimo: R\$ 292.436,00; de acordo a variação mercado.

Passa Tempo/MG, 04 de dezembro de 2025.



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

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis - COFECI



• Processo: 5000670-42.2020.8.13.0477



7. CURRÍCULO PROFISSIONAL

Kened Soares de Oliveira

Brasileiro, divorciado, 01 filha (10 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)



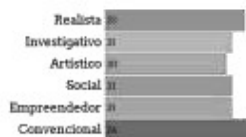
- Excel intermediário (SESI-SENAI)
- Documentação Imobiliária (CRECI MG)
- Locação e Administração de Imóveis (CRECI MG)
- Prevenção à Lavagem de Dinheiro (CRECI MG)
- Fotografia Imobiliária (CRECI MG)
- Agronegócio (FAVAG)

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

Perfil Profissional – RIASEC



www.ksoconsultoria.com.br

Currículo Plataforma Lattes



peritoavaliadortjmg@gmail.com



SERVIÇOS PRESTADOS AO TJMG

50001058220218130335	Itapecerica - Vara Única	17/08/2021	SERVIÇO PRESTADO
50016788320198130026	Andradas - 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude	19/08/2021	SERVIÇO PRESTADO
50011747620208130112	Campo Belo - 2ª Vara Cível	16/09/2021	SERVIÇO PRESTADO
50008981220198130005	Açucena - Vara Única	16/09/2021	SERVIÇO PRESTADO
51892482420198130024	Belo Horizonte - 1ª Vara Regional do Barreiro	16/09/2021	SERVIÇO PRESTADO
50006773820218130335	Itapecerica - Vara Única	05/10/2021	SERVIÇO PRESTADO
50007696320208130557	Rio Piracicaba - Vara Única	27/01/2022	SERVIÇO PRESTADO
00209396820118130166	Cláudio - Vara Única	03/02/2022	SERVIÇO PRESTADO
50032038320188130625	São João del-Rei - 1ª Vara Cível	03/03/2022	SERVIÇO PRESTADO
50155861920198130024	Belo Horizonte - 4ª Vara de Família	03/03/2022	SERVIÇO PRESTADO
50022572720198130480	PATOS DE MINAS - 4ª VARA CÍVEL	14/03/2022	SERVIÇO PRESTADO
00171791420188130604	Santo Antônio do Monte - Vara Única	17/03/2022	SERVIÇO PRESTADO
00168739620128130267	Francisco Sá - Vara Única	23/03/2022	SERVIÇO PRESTADO
00053062220178130549	Rio Casca - Vara Única	04/04/2022	SERVIÇO PRESTADO
50024754320198130290	Vespasiano - 2ª Vara Cível	08/04/2022	SERVIÇO PRESTADO
50013706720218130514	Pitangui - 1ª Vara Cível, Criminal, e da Infância e da Juventude	27/04/2022	SERVIÇO PRESTADO
35055370320138130024	Belo Horizonte - 17ª Vara Cível	29/04/2022	SERVIÇO PRESTADO
50047933420168130183	Conselheiro Lafaiete - 1ª Vara Cível	16/05/2022	SERVIÇO PRESTADO
00119341220158130512	Pirapora - 2ª Vara Cível	22/06/2022	SERVIÇO PRESTADO
00102336320188130236	Elói Mendes - Vara Única	08/07/2022	SERVIÇO PRESTADO
00467492620118130625	São João del-Rei - 1ª Vara Cível	29/07/2022	SERVIÇO PRESTADO
50003795620168130647	São Sebastião do Paraíso - 2ª Vara Cível	01/08/2022	SERVIÇO PRESTADO
50156809820198130433	Montes Claros - 2ª Vara Cível	02/08/2022	SERVIÇO PRESTADO
50019511120218130570	Salinas - 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude	08/08/2022	SERVIÇO PRESTADO
50058354820198130625	São João del-Rei - 1ª Vara Cível	16/08/2022	SERVIÇO PRESTADO
00212606620198130411	Matosinhos - 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude	27/09/2022	SERVIÇO PRESTADO
50076844920198130433	Montes Claros - 2ª Vara Cível	05/10/2022	SERVIÇO PRESTADO
00099675520178130319	Itabirito - 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais	13/10/2022	SERVIÇO PRESTADO
05867554120128130024	Belo Horizonte - 10ª Vara de Família	24/10/2022	SERVIÇO PRESTADO
50063644220228130470	Paracatu - 2ª Vara Cível	21/11/2022	SERVIÇO PRESTADO
50056772120188130433	Montes Claros - 2ª Vara Cível	28/12/2022	SERVIÇO PRESTADO
00210445920168130137	Carlos Chagas - Vara Única	04/01/2023	SERVIÇO PRESTADO
50014579420228130188	Nova Lima - 1ª Vara Cível	11/01/2023	SERVIÇO PRESTADO
50006274020228130476	Passa-Quatro - Vara Única	16/01/2023	SERVIÇO PRESTADO
50037348620208130145	Juiz de Fora - 7ª Vara Cível	24/01/2023	SERVIÇO PRESTADO
50009046520208130334	Itapajipe - Vara Única	26/01/2023	SERVIÇO PRESTADO
50011887120218130194	Coronel Fabriciano - 1ª Vara Cível	30/01/2023	SERVIÇO PRESTADO
50004246520218130427	Montalvânia - Vara Única	30/01/2023	SERVIÇO PRESTADO
51483133420228130024	Belo Horizonte - 10ª Vara de Família	02/02/2023	SERVIÇO PRESTADO
50207531820228130701	Uberaba - 3ª Vara de Família e Sucessões	03/02/2023	SERVIÇO PRESTADO
00276998520138130708	Várzea da Palma - 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais	24/02/2023	SERVIÇO PRESTADO
50034596920218130512	Pirapora - 1ª Vara Cível	06/03/2023	SERVIÇO PRESTADO
06967940420098130512	Pirapora - 1ª Vara Cível	06/03/2023	ACEITA



50017344520218130512	Pirapora - 1ª Vara Cível	07/03/2023	SERVIÇO PRESTADO
50010092720198130512	Pirapora - 1ª Vara Cível	08/03/2023	ACEITA
50006536120218130512	Pirapora - 1ª Vara Cível	09/03/2023	SERVIÇO PRESTADO
00268161820118130512	Pirapora - 1ª Vara Cível	09/03/2023	SERVIÇO PRESTADO
00017037220138130680	Taiobéiras - Vara Única	14/03/2023	SERVIÇO PRESTADO
50031966620218130567	Sabará - 2ª Vara Cível e de Execuções Fiscais	23/03/2023	SERVIÇO PRESTADO
50098711620228130145	Juiz de Fora - 7ª Vara Cível	04/04/2023	SERVIÇO PRESTADO
22005816120088130686	Teófilo Ottoni - Vara de Família e de Sucessões e Ausências	10/04/2023	SERVIÇO PRESTADO
50028178220168130056	Barbacena - 3ª Vara Cível	10/04/2023	SERVIÇO PRESTADO
50001480220198130137	Carlos Chagas - Vara Única	26/04/2023	SERVIÇO PRESTADO
50175869520198130701	Uberaba - 2ª Vara Cível	02/06/2023	SERVIÇO PRESTADO
16668190220058130433	Montes Claros - 4ª Vara Cível	21/06/2023	SERVIÇO PRESTADO
50019660620218130529	Pratápolis - Vara Única	27/06/2023	SERVIÇO PRESTADO
32586074720108130433	Montes Claros - 2ª Vara Cível	14/07/2023	SERVIÇO PRESTADO
50019395320228130637	São Lourenço - 1ª Vara Cível	27/07/2023	SERVIÇO PRESTADO
50022675420238130699	Ubá - 1ª Vara Cível	02/08/2023	SERVIÇO PRESTADO
00074650620198130148	LAGOA SANTA - 2ª VARA CÍVEL	07/08/2023	SERVIÇO PRESTADO
50011720920208130112	Campo Belo - 2ª Vara Cível	14/09/2023	SERVIÇO PRESTADO
00966802220158130313	Ipatinga - 2ª Vara de Família e Sucessões	19/09/2023	SERVIÇO PRESTADO
50065131320218130231	Ribeirão das Neves - Vara da Faz. P., Emp. e de Reg.s P.	02/10/2023	SERVIÇO PRESTADO
50038737820238130518	Poços de Caldas - 5ª Vara Cível	09/11/2023	ACEITA
50171722820198130433	Montes Claros - 2ª Vara Cível	17/01/2024	SERVIÇO PRESTADO
50086048620208130433	Montes Claros - 2ª Vara Cível	28/02/2024	SERVIÇO PRESTADO
50017575020158130625	São João del-Rei - 1ª Vara Cível	08/03/2024	SERVIÇO PRESTADO
01262869220108130112	Campo Belo - 2ª Vara Cível	15/03/2024	SERVIÇO PRESTADO
50026763620218130073	Bocaiúva - 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais	21/03/2024	SERVIÇO PRESTADO
50007326720238130351	Janaúba - 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais	26/04/2024	SERVIÇO PRESTADO
50011936220208130054	Barão de Cocais - Vara Única	02/05/2024	SERVIÇO PRESTADO
00325623220138130499	Perdões - Vara Única	09/05/2024	SERVIÇO PRESTADO
50042777020218130625	São João del-Rei - 1ª Vara Cível	05/06/2024	SERVIÇO PRESTADO
50002673720248130476	Passa-Quatro - Vara Única	20/06/2024	SERVIÇO PRESTADO
50012103220228130118	Canápolis - Vara Única	04/07/2024	SERVIÇO PRESTADO
50001677820178130686	Teófilo Ottoni - Vara de Família e de Sucessões e Ausências	22/07/2024	SERVIÇO PRESTADO
50067423020238130351	Janaúba - 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais	23/07/2024	SERVIÇO PRESTADO
50006614320188130512	Pirapora - 1ª Vara Cível	06/08/2024	ACEITA
50110249520238130518	Poços de Caldas - 1ª Vara Cível	07/11/2024	SERVIÇO PRESTADO
02183442420048130210	Pedro Leopoldo - 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais	11/11/2024	ACEITA
50012798620248130476	Passa-Quatro - Vara Única	05/12/2024	ACEITA
50009195420248130476	Passa-Quatro - Vara Única	04/02/2025	ACEITA
00237004420188130193	COROMANDEL - 2ª CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE	05/02/2025	ACEITA
50018935820248130778	Arinos - Vara Única	28/02/2025	ACEITA
50007584420248130476	Passa-Quatro - Vara Única	02/04/2025	ACEITA



FICHA DE VISITA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO



Kened Soares de Oliveira
Perito Avaliador de Imóveis
CNAI 25401 | CRECI 36134

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

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

SOBRE O TERRENO

Frente: 12,00m		Fundos: 12,00m		Área Total: 300,00m ²	
Lateral Dir.: 25,00m		Lateral Esq.: 25,00m		Perímetro: 74,00m	
☒ Meio de quadra	☐ Três frentes	☐ Mais de uma frente	☐ Esquina	☐ Quadra total	☐ Vila
• Forma	☒ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular	
• Orientação solar	☐ Norte	☐ Sudoeste	☐ Leste	☒ Nor-noroeste	
• 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 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	☐ Replmp/Semval
Idade Real: 6 anos (aproximadamente)		Vida Útil: 70		
Prédio no terreno	☒ Frente	☐ Fundos	☐ Lateral	☐ Centro
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio = 01		Andar = Térreo	
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento	☐ Garagem
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral	Valor = N/A
Ocupação	☐ Vazio	☐ Proprietário	☐ Inquilino	☐ Empréstimo
Valor da locação: N/A		Entrega: N/A		Entrada: N/A

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	

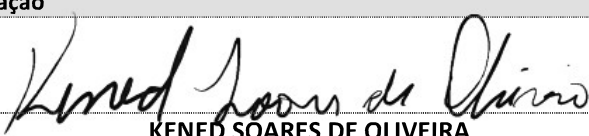
Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis – COFECI



ZONEAMENTO MUNICIPAL

☐ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	Outros: Mista
Fonte: Kened Soares de Oliveira		Telefone: (38) 99128-8261	
Endereço: Rua Judite Antunes de Souza, 33, Residencial Dona Lindu		Estado: MG	
Município: Janaúba/MG		CEP: 39.447-810	
Área Global: 300,00m ²		Área Privat: 169,80m ²	Área Utilização Comum: N/A
Área Terreno: 169,80m ²		Formação do Solo: Latossolo areno-argiloso	Habite-se: Sim.
☐ Venda	☐ Locação	☐ Oferta particular	☒ Cotação de Preço
INFORMAÇÕES E OBSERVAÇÕES DO PESQUISADOR			

Não tivemos acesso ao interior do imóvel no momento da vistoria.

Identificação	
Local / Data	
Itaúna/MG, 28/11/2025	 KENED SOARES DE OLIVEIRA Perito Avaliador de Imóveis CNAI 25401 CRECI 36134



Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis – COFECI





CERTIFICO e dou fé que neste Registro Geral de Imóveis consta a matrícula, registro e averbações, a seguir Transcritos, constituindo CERTIDÃO a presente cópia, para todos os fins legais (art. 19, §1º, Lei nº 6.015/73)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAÚNA - (MG)

OFICIALA

Tereza Cristina Santiago Rodrigues Mendes

E-mail: regimov@rwnet.com.br

OFICIAIS SUBSTITUTOS

José Humberto Santiago Rodrigues

Gláucia Maria Santiago Rodrigues

LIVRO Nº 2 HN

FOLHA Nº 041

MATRÍCULA Nº 46241

DATA: 18/05/2010

IMÓVEL: - Apartamento residencial 101, situado no pavimento térreo, com 114,77 metros quadrados, constituído de garagem, três varandas, sala, copa, dois quartos, área de circulação, banheiro, cozinha e área de serviços; pisos de cerâmica, cobertura de laje, com instalações completas; lançada na Prefeitura 86,50 m² em 02/01/1999 e o restante 28,27 m², conforme habite-se de 13/04/2010 e sua respectiva fração ideal de 0,56801 do lote de terreno de número 020 (vinte), da quadra 08 (oito), zona 08 (oito), com a área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), situado na Rua Hely Saldanha, no Bairro Santa Mônica, nesta cidade, tendo 12,00 metros de frente para a referida rua; 25,00 metros pela lateral direita confrontando com o lote 019; 25,00 metros pela lateral esquerda confrontando com o lote 021; e, 24,00 metros pelos fundos confrontando com os lotes 07 e 08.

OBSERVAÇÕES: - O inteiro teor da Convenção de Condomínio, encontra-se registrado nesta Serventia sob nº 8.319, fls. 119 do livro 3-AJ e dela consta em seu Artigo 13º, parágrafo 1º, que o apto. 101 acima descrito, é constituído de 74,67 m², mais 7,47 m² de varanda nos fundos do mesmo, mais 19,30 m² de varanda lateral, perfazendo 101,44m² de área útil, mais a área de garagem de 13,33 m², no total de 114,77 m².

PROPRIETARIA: - JOSIANE MEIRE GOUVEA, brasileira, solteira, maior, estudante, Carteira de Identidade MG-11.445.213 SSP/MG e CPF. 058.385.326-96, residente nesta cidade de Itaúna, MG. Imóvel procedente da matrícula 8.558, fls. 158 do livro 2-AK. Emol. e Vr. Adic. R\$-15,74.

A Oficiala Sustituta,

Itaúna, 18 de Dezembro de 2023

A presente Certidão de Inteiro Teor da Matrícula não inclui todas as restrições, ônus, ações, constrições e indisponibilidades porventura existentes sobre o imóvel, que podem ainda estar em fase de processamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB ou na própria Serventia Registral. Para maior segurança jurídica, deverá ser requerida a Certidão de Ônus e Ações, que incluirá todas as informações.

Pedido Certidão Nº 23/22691 - criado em 18/12/2023 - Atos(s) praticados em 18/12/2023

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAÚNA
Selo de Consulta Nº HGD57731
Código de Segurança: 0241.5196.9596.6290
Quantidade de Atos Praticados: 001

Atos(s) praticados por: Ana Flávia M. M. Pereira - Qualificação: Aux. Administrativo

Emol.: R\$ 26,41 + TFE: R\$ 9,33 = Valor Final: R\$ 35,74 - ISS: 0,50

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br/>



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ec3407ac-bc71-4d2f-8705-a20108777d03

Esse documento foi assinado digitalmente por JOAO ARY GOMES - 18/12/2023 16:13

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site www.registradores.onr.org.br/, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do SAEC: www.registradores.onr.org.br/. Código de validação:

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis - COFEI



Número do documento: 25120418253115700010589449295

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120418253115700010589449295>

Assinado eletronicamente por: KENED SOARES DE OLIVEIRA - 04/12/2025 18:25:31

Num. 10593293226 - Pág. 3

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.370,41	R-1	2.835,77	R-1	3.539,97
PP-4	2.248,33	PP-4	2.703,41	R-8	2.883,79
R-8	2.128,34	R-8	2.351,31	R-16	2.990,32
PIS	1.636,64	R-16	2.280,98		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.727,44	CAL-8	2.959,20
CSL-8	2.312,80	CSL-8	2.553,28
CSL-16	3.088,51	CSL-16	3.409,47

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.429,42
GI	1.247,02

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Outubro/2025)

Número Índice: 349,892 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,11%

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis – COFECI



IMÓVEL	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL - BARRACO - RÚSTICO	5
RESIDENCIAL - BARRACO - SIMPLES	10
RESIDENCIAL - CASA - DE MADEIRA	45
RESIDENCIAL - CASA - RÚSTICO	60
RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	60
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO	60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - ECONÔMICO ou SIMPLES	70
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - MÉDIO	60
COMERCIAL - ESCRITÓRIO - FINO ou LUXO	50
COMERCIAL - LOJA	70
INDUSTRIAL - ARMAZÉM	75
INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES	60
INDUSTRIAL - GALPÃO - MÉDIO	80
INDUSTRIAL - GALPÃO - SUPERIOR	80
INDUSTRIAL - COBERTURA - RÚSTICO ou SIMPLES	20
INDUSTRIAL - COBERTURA - SUPERIOR	30
INDUSTRIAL - FÁBRICA	50
RURAL - SILO	75
RURAL - DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO	70
HOTEL	50
TEATRO	50

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis - COFECI



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: Judite Antunes de Souza 33 a Res da Lindu, Janauba-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: 50006704220208130477

Vara única

Comarca: VARA ÚNICA DE PASSA TEMPO/MG - MG

JANAUBA-MG, 4 de Dezembro de 2025

Kened Soares de Oliveira
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 118860



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 118860, 4 de Dezembro de 2025



EXMO. SR. DR. DR. JOSÉ ANTÔNIO MACIEL, JUIZ DE DIREITO, VARA ÚNICA
DE PASSA TEMPO/MG
PROCESSO N.º 5000670-42.2020.8.13.0477

- **RESPOSTAS DOS QUESITOS, ID 10560585478** - Documento de Comprovação (17594909 02dw petição com quesitos 5000670 42.2020.8.13.0477 10101) Juntado por JORGE DONIZETI SANCHEZ - POLO ATIVO - ADVOGADO(A) em 14/10/2025 17:50h.

A) Com relação aos trabalhos periciais realizados, queira o Ilustre Perito nos esclarecer o seguinte:

1) *O Perito entrou em contato com o Assistente Técnico indicado pelo Banco do Brasil S.A., comunicando o início dos trabalhos ou aceitando a execução conjunta em perícia? Gentileza juntar documentos comprobatórios.*

- **RESPOSTA:** Sim. Fizemos contato por telefone com o Sr. Fernando Froeder de Barros, (31) 99989-6585.

2) *Foram realizadas diligências? Em que data, hora e local? Todas foram comunicadas ao Assistente Técnico do Banco do Brasil S.A.?*

- **RESPOSTA:** Sim. Foi realizada diligência no dia 28/11/2025, as 10:00h, conforme agendamento de ID 10577190091.

3) *Foi o Perito Assistente indicado pelo Banco do Brasil S.A., depois de concluído o Laudo Pericial, informado da data do protocolo do mesmo e ainda foi fornecida cópia do Laudo Pericial? Favor apresentar documento comprobatório.*

- **RESPOSTA:** Sim. Enviamos cópia do Laudo e Quesitos, com respostas, ao Sr. Fernando Froeder de Barros, no email: jw@jwpericia.com.br, e Whatzapp: (31) 99989-6585.

4) *Todos os documentos necessários para realização dos trabalhos periciais foram acostados nos autos? Caso negativo, foi comunicado ao Assistente Técnico para as providências?*

- **RESPOSTA:** Sim. No ID 10143250960 - Documento de Comprovação (18903705) Juntado por JORGE DONIZETI SANCHEZ - POLO ATIVO - ADVOGADO(A) em 20/12/2023 10:40h, foi apresentado Cópia de Registro do Imóvel.

B) Da Perícia de avaliação do imóvel:

1) *Favor descrever o objetivo da Perícia, tendo em vista a decisão ao Id. 10543160737, que deferiu a produção da prova pericial.*

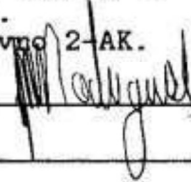
- **RESPOSTA:** Sim. No momento da vitória *in loco*, identificamos na Rua Hely Soares Saldanha, 386, Bairro Sta. Mônica, Itaúna/MG, uma parte de terra urbana, medindo 300,00m² (trezentos metros quadrados), sendo, 12,00m, frente e fundos, e, 25,00m, laterais



direita e esquerda, formato regular, frente para nor-noroeste, sendo a fração de 169,80m² (0,56601%) do lote, pertencente ao Apartamento de N° 101. A edificação Tipo: apartamento, Padrão Construtivo: R1-N: Residência Unifamiliar Padrão Normal, pavimento Térreo, com área construída de 114,77m², dividida em 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala de Star, 01 (uma) lavanderia, 01(uma) garagem, 01(uma) área de circulação, 03 (três) varandas, matrícula de n° 46241, LIVRO 2-HN, FL.041, segundo cartório 19 Ofício de notas, e registrada no CRI local da cidade de ITAÚNA – MG, conforme Ficha de Vistoria ANEXO.

2) Gentileza informar os dados da matrícula, o endereço do imóvel sob avaliação e o respectivo tabelionato, onde se encontra registrado, conforme o documento acostado ao Id. 10143250960 dos autos.

- **RESPOSTA:** Sim. Respondido no quesito anterior.

REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE ITAÚNA - (MG)	
OFICIALA Tereza Cristina Santiago Rodrigues Mendes E-mail: regimov@nwnet.com.br	OFICIAIS SUBSTITUTOS José Humberto Santiago Rodrigues Gláucia Maria Santiago Rodrigues
LIVRO Nº 2 HN	FOLHA Nº 041
MATRÍCULA Nº 46241	DATA: 18/05/2010
IMÓVEL:- Apartamento residencial 101, situado no pavimento térreo, com 114,77 metros quadrados, constituído de garagem, três varandas, sala, copa, dois quartos, área de circulação, banheiro, cozinha e área de serviços; pisos de cerâmica, cobertura de laje, com instalações completas; lançada na Prefeitura 86,50 m² em 02/01/1999 e o restante 28,27 m², conforme habite-se de 13/04/2010 e sua respectiva fração ideal de 0,56601 do lote de terreno de número 020 (vinte), da quadra 08 (oito), zona 08 (oito), com a área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), situado na Rua Hely Saldanha, no Bairro Santa Mônica, nesta cidade, tendo 12,00 metros de frente para a referida rua; 25,00 metros pela lateral direita confrontando com o lote 019; 25,00 metros pela lateral esquerda confrontando com o lote 021; e, 24,00 metros pelos fundos confrontando com os lotes 07 e 08. OBSERVAÇÕES:- O inteiro teor da Convenção de Condomínio, encontra-se registrado nesta Serventia sob nº 8.319, fls. 119 do livro 3-AJ e dela consta em seu Artigo 13º, parágrafo 1º, que o apto. 101 acima descrito, é constituído de 74,67 m², mais 7,47 m² de varanda nos fundos do mesmo, mais 19,30 m² de varanda lateral, perfazendo 101,44m² de área útil, mais a área de garagem de 13,33 m², no total de 114,77 m². PROPRIETARIA:- JOSIANE MEIRE GOUVEA, brasileira, solteira, maior, estudante, Carteira de Identidade MG-11.445.213 SSP/MG e CPF. 058.385.326-96, residente nesta cidade de Itaúna, MG. Imóvel procedente da matrícula 8.558, fls. 158 do livro 2-AK. Emol. e Vr. Adic. R\$-15,74. A Oficiala Substituta, 	



3) Favor descrever as características do imóvel, especificando o tamanho da área privativa, bem como os tipos e configurações dos cômodos?

- **RESPOSTA:** Uma parte de terra urbana, medindo 300,00m² (trezentos metros quadrados), sendo, 12,00m, frente e fundos, e, 25,00m, laterais direita e esquerda, formato regular, frente para nor-noroeste, sendo a fração de 169,80m² (0,56601%) do lote, pertencente ao Apartamento de N° 101. A edificação Tipo: apartamento, Padrão Construtivo: R1-N: Residência Unifamiliar Padrão Normal, pavimento Térreo, com área construída de 114,77m², dividida em 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala de Star, 01 (uma) lavanderia, 01(uma) garagem, 01(uma) área de circulação, 03 (três) varandas.

4) Em qual andar encontra-se o imóvel avaliando?

- **RESPOSTA:** Andar Térreo.

5) Poderia o Perito descrever qual a incidência de luz solar e ventilação natural no apartamento sob avaliação?

- **RESPOSTA:** Sim. Frente para nor-noroeste, fundos para o sudeste, lateral direita para o nordeste, e, esquerda para o sudoeste. Composta por três varandas, possui janelas em todas as áreas e direções descritas, promovendo boa ventilação natural.

6) No que se refere a vaga de garagem, especificar tamanho, capacidade para veículos e eventual condição para uso (vaga demarcada ou rotativa).

- **RESPOSTA:** Identificamos 01 vaga.

7) Quanto ao edifício em que se encontra o imóvel sob avaliação, gentileza especificar as áreas comum, destacando para as possíveis benfeitorias existentes (sistema de segurança, jardins, área de lazer, dentre outros). Atualmente, qual o valor mensal da taxa condominial do imóvel?

- **RESPOSTA:** A construção caracteriza-se como um sobrado. Sendo o acesso por portão da garagem na frente do imóvel. O apartamento está no andar térreo e não possui áreas comuns. Somente áreas já descritas.

8) Qual o padrão de construção do imóvel avaliando? Foi possível observar algum vício construtivo evidente ou reparo importante a ser realizado?

- **RESPOSTA:** Padrão Construtivo: R1-N: Residência Unifamiliar Padrão Normal, pavimento Térreo, com área construída de 114,77m², dividida em 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala de Star, 01 (uma) lavanderia, 01(uma) garagem, 01(uma) área de circulação, 03 (três) varandas.



9) No que se refere ao estado de conservação do imóvel sob avaliação, gentileza especificar a atual condição e confirmar se foi considerado na metodologia de avaliação. Favor, descrever ainda, de forma geral, como se encontra a situação do sistema hidráulico e elétrico do apartamento.

- **RESPOSTA:** Sim. Segundo Tabela de Ross-Haideche, aproximadamente:

Idade:	30
Vida útil %:	70
Estado de Conservação:	D - Regular e reparos simples

10) Gentileza contextualizar a situação da vizinhança que se encontra o imóvel sob avaliação, no que se refere aos melhoramentos públicos existentes tais como possível atendimento de rede elétrica, água, esgoto, transporte público, coleta de lixo, iluminação pública, entre outros.

- **RESPOSTA:** Região composta por residências de mesmo padrão. Em suas proximidades é possível encontrar mercearias, padarias, farmácias, faculdade, escola, unidade de saúde, academia, fácil acesso ao centro. Possui rede elétrica, água, esgoto, transporte público, coleta de lixo e iluminação pública.

11) Favor informar qual a tendência de mercado no qual o imóvel sob avaliação está localizado.

- **RESPOSTA:** Existem dois loteamentos em suas proximidades. A tendência é pouca variação dos preços, uma vez que identificamos 13% de variação, nos preços dos lotes, localizados a menos de 500m do objeto de avaliação.

12) Qual o grau de liquidez para alienação do imóvel avaliando, considerando sua localização, características da edificação, procura e segurança na região?

- **RESPOSTA:** O preço venal para o Apartamento de N° 101, e sua fração do lote, medindo 169,80m² (0,56601%), é de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), considerando variação de 0,14%, esse valor pode oscilar entre, Máximo: R\$ 387.647,00, Mínimo: R\$ 292.436,00; de acordo a variação mercado.

13) Gentileza informar qual o método avaliativo utilizado para a mensuração do valor do imóvel.

- **RESPOSTA:** Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, a partir de amostras, com tratamento por Fatores, para determinação do preço do lote/imóvel. Também, Método Evolutivo, como referência a tabela CUB-Sinduscon-MG; (NBR 12.721:2006-CUB 2006), Outubro/2025, e, Tabela Ross-Heidecke para cálculo da depreciação, com aplicação do ajuste de 5% devido amostras provenientes de imobiliárias.



14) Favor informar se no processo de avaliação foram utilizados imóveis similares que serviram de base para apuração do valor do imóvel periciado, destacando quais foram os imóveis pesquisados, bem como seus respectivos valores e localizações.

- **RESPOSTA:** Sim. Constante no Laudo Pericial. A saber:

Tabela 01 - Levantamento de Amostras - Casas e Apartamentos

Fonte	Contato	Código	Tipo	Localização	Lote	Edificação	Valor R\$	F.L.	F.TP.	F.T.M.	F.E.	R\$/m2	%	%	A/C %
1 Enovar Netimoveis	(31) 2576-8787	963475	Casa	Sta. Mônica	250,00	340,00	980.000	1,00	1,00	1,00	0,95	3724	153%	25%	25%
2 Administrar Imóveis	0800 080 0381	1094	Apartamento	Sta. Mônica	121,00	121,00	350.000	1,00	1,00	1,00	1,00	2893	119%	20%	45%
3 Administrar Imóveis	0800 080 0381	3011196908	Apartamento	Sta. Mônica	241,00	241,00	600.000	1,00	1,00	1,00	1,00	2490	102%	17%	62%
4 Imóvel Itaúna	(37)99908-2337	8386	Casa	Sta. Mônica	245,00	313,00	570.000	1,00	1,00	1,00	0,95	2210	91%	15%	77%
5 Imóvel Itaúna	(37)99908-2337	4180	Casa	Sta. Mônica	300,00	225,00	515.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1717	71%	12%	89%
6 Morada Imóveis	(62) 9840-4810	3018026920	Casa	Sta. Mônica	300,00	99,67	450.000	1,00	1,00	1,00	1,05	1575	65%	11%	100%
					Média:	242,83	223	577.500				R\$ 2.435			
					Σ	1.457	1.340	3.465.000				R\$ 14.608			

Fatores: F.L: Localização; F.TP: Tipo; F.T.M: Tamanho; F.E: Edificação

Tabela 04 - Amostras - Lotes

Fonte	Contato	Código	Tipo	Localização	Área m2	Valor R\$	R\$/m2	%	%	A/C %
1 Morada Imóveis	(62) 9840-4810	2965896443	Lote	Sta. Mônica	318,00	180.000	566	82%	20%	20%
2 Emobe Emp. Imob.	(37) 99925-1577	2989151981	Lote	Sta. Mônica	887,00	620.000	699	101%	25%	46%
3 Prolar Imóveis	(31) 3303-5555	3017264004	Lote	Sta. Mônica	300,00	220.000	733	106%	27%	72%
4 Emobe Emp. Imob.	(37) 99925-1577	3013855507	Lote	Sta. Mônica	300,00	230.000	767	111%	28%	100%
					Média:	451,25	312.500	691		
					Σ	1.805	1.250.000	2.765		

15) Por fim, pede-se a gentileza do Sr. Perito informar o preço atualizado do imóvel periciado, indicando a metodologia utilizada, respectivas memórias de cálculos, bem como eventual levantamento fotográfico.

- **RESPOSTA:** Sim. Constante no Laudo Pericial e seu Anexo. 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 lotes na região é, em média, R\$ 691,26 m2 (seiscentos e noventa e um reais e vinte e seis centavos por metro quadrado), podendo apresentar 13% de variação, Limite Superior de Controle: R\$ 779,19; Limite Inferior de Controle: R\$ 603,32. Devido amostras provenientes de profissionais e imobiliárias, aplica-se o ajuste de 5%. Assim, a partir do Método Comparativo, o preço do terreno, com área de 169,80m2 (0,56601%), é de R\$ 125.700,00 (cinco e vinte e cinco mil e setecentos reais), considerando variação de 13%, esse valor pode oscilar entre Média: R\$ 109.350,00, Mínimo: R\$ 93.000,00. O preço para a edificação, apurados através do Método Evolutivo, Tabela CUB-Sinduscon-MG; (NBR 12.721:2006-CUB 2006), Outubro/2025, e Tabela Ross-Heidecke, é de R\$ 214.350,00 (duzentos e quatorze mil trezentos e cinquenta reais), considerando variação de 0,11%, esse valor pode oscilar entre, Máximo: R\$ 267.334,00; Média: R\$ 240.841,00. Após todas as observações acima relacionadas, inferimos que o preço venal para o Apartamento de N° 101, e sua fração do lote, medindo 169,80m2 (0,56601%), é de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), considerando



variação de 0,14%, esse valor pode oscilar entre, Máximo: R\$ 387.647,00, Mínimo: R\$ 292.436,00; de acordo a variação mercado.

• **Memória do Cálculo:**

Tabela 06. Aplicação do Método Comparativo do Lote/Terreno

Área avaliada m²:	300,00
Média:	R\$ 691,26
LSC:	R\$ 779,19
LIC:	R\$ 603,32
Valor médio:	R\$ 207.377
Máximo:	R\$ 233.757
Mínimo:	R\$ 180.997

CUB/m²	Sinduscon MG
Custos Unitários Básicos de Construção	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2025	

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.370,41	R-1	2.835,77	R-1	3.539,97
PP-4	2.248,33	PP-4	2.703,41	R-8	2.883,79

Tabela 07. Método Evolutivo - Apartamento

Área Edificação m²:	114,77
R\$/CUB Outubro/2025 R1-N	R\$ 2.835,77
Valor RF CUB 2025:	R\$ 325.461
Tabela de Ross-Heidecke	
Idade:	30
Vida útil %:	70
Estado de Conservação:	D - Regular e reparos simples
Índice de depreciação:	26,0%
Preço atual:	R\$ 240.841
Máximo (+0,11%):	R\$ 267.334
Mínimo (-0,11%):	R\$ 214.349

Tabela 10. Análise: Método Comparativo x Método Evolutivo

Método Evolutivo	Área	R\$
Lote/Terreno	169,80m² (0,56601%)	R\$ 125.693,00
Edificação	114,77m²	R\$ 214.349,00
Total:		R\$ 340.042,00
Máximo:		R\$ 387.647,86
Mínimo:		R\$ 292.436,11

	R\$ / m²
Método Evolutivo	R\$ 2.607,87
Método Comparativo	R\$ 2.530,80
Diferença	R\$ 77,07 (3%)





C) Incluir informações técnicas que julgar necessárias.

Reafirmamos todos os valores constantes no Laudo Pericial, trabalho que 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.

Posteriormente a entrega do Laudo Pericial e resposta aos quesitos, solicitamos o pagamento dos honorários periciais: Banco Bradesco S/A - Janaúba/MG, Agência: 1858-9, Conta Corrente: 14.191-7, Titular: Kened Soares de Oliveira, CPF: 038.657.326-31.

Agradecemos a oportunidade em contribuir com o desfecho da lide, colocando-nos a disposição de Vsa. Exa. para outros trabalhos, e, também das partes para quaisquer esclarecimentos.

Respeitosamente.

Janaúba/MG, 04 de dezembro de 2025.



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

