

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**  
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Rua Ernesto Tranquillini, nº 376– Centro  
CEP 13761-158- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

# PARECER TÉCNICO

## DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Imóvel Avaliando:** Imóvel misto localizado com frente para a Rua Dr. Bernardo da Veiga, nº 89 – Centro, na cidade de Caldas, Estado de Minas Gerais.

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

**Interessado:** **BANCO SICOOB AGROCREDI**

**DATA BASE: MAIO /2026**



ÍTEM	VALOR AVALIAÇÃO (R\$)
TERRENO 510,00 M2	R\$ 222.397,93
SUBSOLO E PAVIMENTO TÉRREO	R\$ 1.008.562,60
RESIDÊNCIA (PISO SUPERIOR)	R\$ 639.992,10
TOTAL AVALIAÇÃO	R\$ 1.870.952,63
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 1.309.666,84
VALOR ARREDONDADO	R\$ 1.309.667,00

## 1- OBJETIVO:

---

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 2- NORMAS OBSERVADAS NA AVALIAÇÃO:

---

As normas utilizadas na elaboração deste Laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do Laudo, quanto à fundamentação e precisão orientadas pelas normas da ABNT.

NBR – 14653-1- Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR – 14.653-2- Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## 3- METODOLOGIA:

### 3.1- MÉTODOS ADOTADOS:

---

Dentre os métodos de avaliação adotados pela Norma Brasileira – NBR – 14653.2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

A composição do valor total do imóvel avaliando poder ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados

o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$\mathbf{VI = (VT + CB) * FC, \text{ onde:}}$$

**VI = valor do imóvel**

**VT = valor do terreno**

**CB = custo de reedição da benfeitoria e**

**FC = fator de comercialização.**

### **3.2 – CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS**

Classifica-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados. Os métodos utilizados nesta avaliação é:

#### **3.2.1. - Comparativo Direto de Dados de Mercado = TERRENO**

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

#### **3.2.2. – Método do Custo de Reprodução**

O método do custo de reprodução é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias ou custo de reprodução, podendo ser apropriado pelo CUB, com citação das fontes consultadas. O Custo Unitário Básico de Construção = CUB é editado pelo SINDUSCON. Aplica-se 152.930 coeficientes de DEPRECIÇÃO FÍSICA = Critérios de Ross-Heidecke.

## 4- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

#### 4.1- Grau de fundamentação

---

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653.

. **Fundamentação:** será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de elevados de fundamentação;

. **Precisão:** será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1 da NBR 14653-3:2019, reproduzida abaixo, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

**Tabela – Grau de fundamentação tratamento por fatores**

9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

*Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:*

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas,	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

		com foto e características conferidas pelo autor do laudo		correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Este trabalho atingiu o **grau I de fundamentação** no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

### 4.2- Grau de precisão

---

A avaliação do imóvel urbano atingiu o **Grau de Precisão II**, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Análise por Regressão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR-14.653-3 / 2019 da ABNT.

**Grau de precisão – as avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o MCDDM, conforme a Tabela 6.**

**Tabela 6 - Grau de precisão no caso de utilização de MCDDM**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

RESULTADO: este trabalho atingiu o **grau I de fundamentação** e o **grau I de precisão** no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

### 5- Vistoria:

---

Visita ao imóvel no dia 23 de maio de 2026, às 10:30 hs, feita de forma extrínseca, tendo em vista não ter todo acesso ao imóvel.

### **5.1) Prédio comercial:**

#### **5.1.1) Localização:**

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro: Rua Dr Bernardo da Veiga, nº 89 -Centro
  
- ▶ Bairro: Centro – Caldas /SP.
  
- ▶ Referência principal: Avenida Santa Cruz

#### **5.1.2) Acesso:**

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Rua Rua dos Oliveiras
  
- ▶ Rua Tomás Pacheco;

#### **5.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:**

A região é ocupada predominantemente residências e imóveis comerciais, com padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Residencial / Comercial
  
- ▶ Padrão construtivo: Normal.

#### **5.1.4) Infra-estrutura urbana:**

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários:

- ▶ pavimentação da via pública;
- ▶ drenagem superficial;
- ▶ passeio e meio-fio;
- ▶ rede de água potável;
- ▶ rede de energia elétrica,
- ▶ rede telefônica,
- ▶ iluminação pública,
- ▶ arborização,
- ▶ transporte coletivo,
- ▶ coleta de lixo e
- ▶ entrega postal.

### **5.1.5) Características físicas:**

- ▶ Frente : Rua Dr Bernardo da Veiga, nº 89;
- ▶ Fundos: Avenida Padre João Luis do Prado
- ▶ Formato: Retangular.
- ▶ Matrícula: 11.595– SRI da Comarca de Caldas-MG.
- ▶ Cadastro municipal: 02.032.0747.004.000 (34870) –
- ▶ Valor venal exercício de 2026 : R\$ 93.242,19
- ▶ Posição na quadra: meio de quadra
- ▶ Topografia: terreno ligeira declive para os fundos;
- ▶ Solo superficial: seco.
- ▶ Área total do lote: 636,48 m2
- ▶ Situação do imóvel: **subsolo, pavimento térreo e piso superior.**

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região.



**Imagem Google Maps , acesso em 23/05/2026 – 02:58 hs**



**Fonte: Google Earth Pro, acesso em 25/05/2026 às 03:03 hs.**

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

**SUBSOLO E PISO TÉRREO:**

- ▶ Área Privativa Construída do piso térreo:  
**420,80 M2**
- ▶ Padrão construtivo: Normal.
- ▶ Idade aparente: 05 anos.
- ▶ estado de conservação: não foi possível a visita interna

Divisão Interna de acordo com o IPTU

**PISO SUPERIOR: RESIDÊNCIA**

- ▶ Área Privativa Construída :  
**215,68 m<sup>2</sup>**
- ▶ Padrão construtivo: Normal.
- ▶ Idade aparente: 05 anos.
- ▶ estado de conservação: não foi possível a visita interna

Divisão Interna de acordo com o IPTU

**6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

---

O mercado imobiliário para 2026 indica crescimento gradual, com foco em oportunidades pontuais e maior exigência do consumidor por qualidade e racionalidade.

**7- Determinação do valor de mercado do terreno**

---

### 7.1- Homogeneização por fatores:

---

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

### 7.2- Coleta de dados:

---

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizados próximos ao imóvel avaliando, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

### 7.3- Processamento e análise dos dados:

---

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► **V/M<sup>2</sup>**: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

Dos 03 (três) elementos da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

### 7.5- Cálculo do valor terreno:

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do terreno, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

<b>Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis</b>						
<b>DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)</b>						
Endereço do IA:	RUA DR BERNARDO DA VEIGA 89				Cidade/UF:	Caldas/MG
Terreno (m <sup>2</sup> ):	510					
<b>DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>						
					<b>10%</b>	
	<b>Endereço</b>	<b>Área do Terreno (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fonte da pesquisa</b>	<b>Valor de Venda</b>	<b>Fator redutor de negociação</b>	<b>Valor de mercado do m<sup>2</sup></b>
R1	Geraldo Simões	298,22	Anúncio	R\$ 180.000,00	R\$ (18.000,00)	R\$ 543,22
R2	Joaquim Elias	600	Anúncio	R\$ 260.000,00	R\$ (26.000,00)	R\$ 390,00
R3	BG Moveis	240	Anúncio	R\$ 100.000,00	R\$ (10.000,00)	R\$ 375,00
R4						
R5						
R6						
R7						
R8						
R9						
R10					R\$ -	
					<b>Total:</b>	R\$ 1.308,22
<b>Média de m<sup>2</sup> corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):</b>						<b>R\$ 436,07</b>
<b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b>						<b>R\$ 222.397,93</b>

# ROGÉRIO DE ARAÚJO

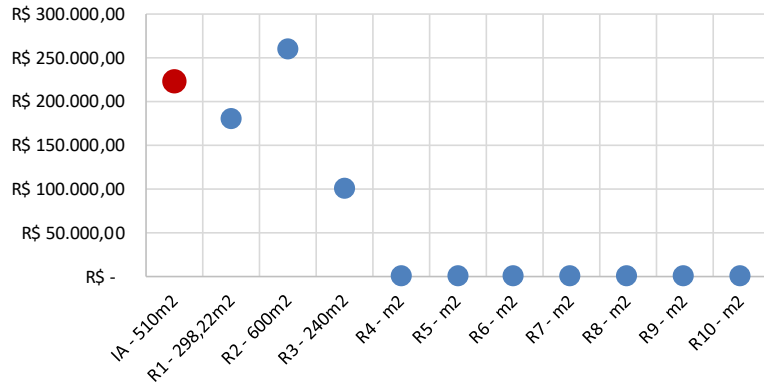
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

## DADOS PARA O GRÁFICO

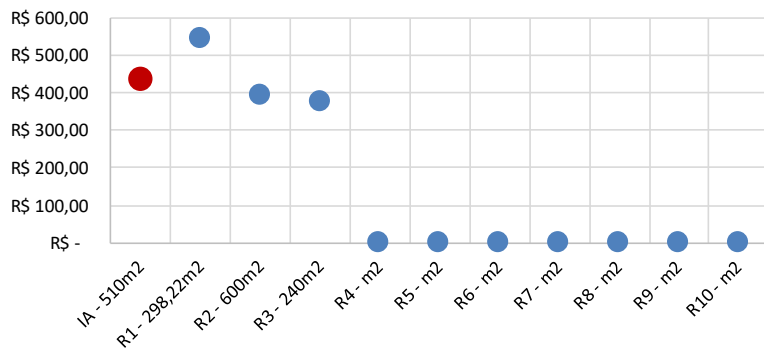
Imóveis	Valor
IA - 510m2	R\$ 222.397,93
R1 - 298,22m	R\$ 180.000,00
R2 - 600m2	R\$ 260.000,00
R3 - 240m2	R\$ 100.000,00
R4 - m2	R\$ -
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

## OS GRÁFICOS

### Comparação de Valores brutos dos Imóveis



### Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



Imóveis	Valor do m2
IA - 510m2	R\$ 436,07
R1 - 298,22m	R\$ 543,22
R2 - 600m2	R\$ 390,00
R3 - 240m2	R\$ 375,00
R4 - m2	R\$ -
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

Valor do Terreno do imóvel em avaliação: R\$ 177.965,62

## 8- Cálculo do valor das benfeitorias - construção com depreciação)

VALORES EM R\$/m²

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.530,62
PP-4	2.397,82
R-8	2.269,21
PIS	1.743,19

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.057,11
PP-4	2.909,45
R-8	2.533,60
R-16	2.458,37

PADRÃO ALTO	
R-1	3.784,85
R-8	3.078,21
R-16	3.209,34

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.530,62	R-1	3.057,11	R-1	3.784,85
PP-4	2.397,82	PP-4	2.909,45	R-8	3.078,21
R-8	2.269,21	R-8	2.533,60	R-16	3.209,34
PIS	1.743,19	R-16	2.458,37		

### 8.1 – Imóvel comercial (subsolo e pavimento térreo)–

Padrão : Padrão Normal: R\$ 3.057,11 / m<sup>2</sup>

Coefficiente de Depreciação Física:

Vida Útil para residências: 65 anos (BUREAU OF INTERNAL REVENUE)

Percentual de vida útil até o momento: 05 ANOS

Estado de conservação: **NÃO FOI POSSIVEL VISITAR O SALÃO COMERCIAL.**

Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA:	R\$	3.057,11
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$	1.286.431,89
<b>DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO</b>		
Vida útil do IA (em anos):		65
Estado de Conservação do IA:		Reparos simples
Índice na Tabela Ross-Heidecke:		21,60
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$	1.008.562,60

### 8.2 – Piso superior (residência)–

Padrão : Padrão Alto : R\$ 3.784,85/ m<sup>2</sup>

Coefficiente de Depreciação Física:

Vida Útil para residências: 65 anos (BUREAU OF INTERNAL REVENUE)

Percentual de vida útil até o momento: 05 ANOS

Estado de conservação: **NÃO FOI POSSIVEL VISITAR A RESIDÊNCIA**

## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

DADOS PARA CONVERSÃO	
Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA:	R\$ 3.784,85
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 816.316,45
DADOS PARA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO	
Vida útil do IA (em anos):	65
Estado de Conservação do IA:	Reparos simples
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	21,60
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R\$ 639.992,10

### 9- CONCLUSÃO

---

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

ÍTEM	VALOR AVALIAÇÃO (R\$)
TERRENO 510,00 M2	R\$ 222.397,93
SUBSOLO E PAVIMENTO TÉRREO	R\$ 1.008.562,60
RESIDÊNCIA (PISO SUPERIOR)	R\$ 639.992,10
TOTAL AVALIAÇÃO	R\$ 1.870.952,63
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 1.309.666,84
VALOR ARREDONDADO	R\$ 1.309.667,00

#### 10.1- Anexos:

---

- 1 – acervo fotográfico (numeradas de 1 a 2);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Relatório estatístico
- 4 – Documentos : RI

#### 10.2- Termo de encerramento:

---

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**  
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

Trata-se de um PARECER TÉCNICO que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com semelhanças em suas características e localizações sócio - econômica.

Os elementos constantes da documentação estão corretos e, as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

Nada mais tendo a tratar, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 15 (quinze) laudas , mais o anexo, com o acervo fotográfico do imóvel.

Tapiratiba-SP, 25 de maio de 2026.

ROGERIO DE  
ARAUJO:02471456  
880

Assinado de forma digital por  
ROGERIO DE ARAUJO:02471456880  
Dados: 2026.05.25 14:46:25 -03'00'

**ROGÉRIO DE ARAUJO**

**ROGÉRIO DE ARAÚJO**  
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

**ANEXO 1 – ACERVO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL**



**ANEXO 2**  
**Listagem com os elementos pesquisados**

<b><u>AMOSTRA</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Status:</b>	<b>Em oferta desde janeiro/2026</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rua Dr Bernardo da Veiga, sn</b>
<b>Bairro</b>	<b>Centro</b>
<b>Área do terreno</b>	<b>600,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor oferta&gt;</b>	<b>R\$ 260.000,00</b>
<b>Preço m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 433,33</b>
<b>Proprietário:</b>	<b>JOAQUIM ELIAS</b>
<b>Contato</b>	<b>354 999378221/999554746</b>



## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

<b>AMOSTRA</b>	<b>2</b>
<b>Status:</b>	<b>Em oferta desde janeiro/2025</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rua Dr Bernardo da Veiga</b>
<b>Bairro</b>	<b>Centro</b>
<b>Área do terreno</b>	<b>298,22 m2</b>
<b>Valor oferta:</b>	<b>R\$ 180.000,00</b>
<b>Preço m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 603,58</b>
<b>Proprietário:</b>	<b>GERALDO SIMÕES</b>
<b>Contato</b>	<b>35 999440265</b>



## ROGÉRIO DE ARAÚJO

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com

<b>AMOSTRA</b>	<b>3</b>
<b>Status:</b>	<b>Em oferta desde maio/2025</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rua 13 de maio</b>
<b>Bairro</b>	<b>Centro</b>
<b>Área do terreno</b>	<b>240,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Imóvel vendido em fevereiro/25</b>	<b>R\$ 100.000,00</b>
<b>Preço m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 416,66</b>
<b>Informante:</b>	<b>BG IMOVEIS POÇOS DE CALDAS</b>
<b>Contato</b>	<b>35 999521853</b>



Terreno: 240m<sup>2</sup>

Venda R\$ 100.000

Contate o anunciante

**ANEXO III – MATRÍCULA DO IMÓVEL**



Valide aqui este documento

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS CALDAS/MG**

Oficial: Joamar Gomes Vieira Nunes  
 Rua Dr. Vital Brasil, 33- Centro- CEP.: 37.780-000  
 Tel.: (35) 99958-0088 - Whatsapp: (35) 99958-0088-E-mail: ritdpjcaldasmg@gmail.com

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CNM - 038885.2.0011595-74

CNM: 038885.2.0011595-74

23

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.br/doccs/Q8SUK-D6VTY-VSZ5B-U9PLL>

Livro n.º 2	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL</b>	Ano: 1998
<p><b>MATRÍCULA Nº11.595(ONZE MIL, QUINHENTOS E NOVENTA E CINCO)- Prot. nº// 34.486.-CALDAS, 27 de julho de 1.998.-=//=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=//</b>  <b>IMÓVEL:</b>-Um terreno urbano, desmembrado de maior porção, dividido e demarcado, situado na RUA DR. BERNARDO DA VEIGA, com a área de 510,00ms<sup>2</sup> (quinhentos e dez metros quadrados), medindo 10,00ms de frente para a citada rua;-10,00ms de fundo, confrontando com Vital da Silveira Carneiros;-54,00ms de lado direito, confrontando com Carlos Ferreira dos Passos;-8,48,00ms de lado esquerdo, confrontando com o mesmo Carlos F. dos Passos;-sem benfeitorias.-=//=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=//  <b>Proprietários:</b>-CARLOS FERREIRA DOS PASSOS e s/mr. Maria Cássia Carvalho Passos, brasileiros, casado e do lar, res. n/cidade.-CPF Nºs:593.039.307/97 e 883.021.996/72, respectivamente.-=//=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=//  <b>Títulos aquisitivos:</b>-R-1 e R2-M-11469, fls:76, Livro 2ºBM.-                  O Oficial: <i>Sérgio Luciano Pellissier</i></p>		
<p><b>R1-M-11595-Prot.34.486-Caldas, 27 de julho de 1.998.-=//=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=//</b>  <b>Transmitentes:</b>-Carlos Ferreira dos Passos e s/mr. Maria Cássia Carvalho Passos, acima qualificados.-<b>Adquirente:</b>-VERGINIO TOMÉ NETO, bras<sup>o</sup>, solteiro, maior, agricultor, res. n/município.-CPF Nº799.839.286/04 e RG nºM.5.776.936-SSP/93.-<b>Título:</b>-Venda e compra.-<b>Forma do título:</b>Público/de 27/7/98, livro 29, fls:009, do táb. de Laranjeiras de Caldas-MG.-<b>Valor:</b>-R\$5.000,00 (cinco mil reais).-<b>Nota:</b> desmembramento autorizado pela Pref.Municipal local, conforme croqui e memorial descritivos elaborados pelo Dr. Everaldo de Oliveira Melo.-<b>CNS</b> Nº61.694/D.-<b>Obs:</b> o presente registro refere-se a totalidade do imóvel matriculado.-                  O Oficial: <i>Sérgio Luciano Pellissier</i></p>		
<p><b>R.2-11595- Prot.37479- Caldas MG, 23 de abril de 2003.-=//=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=//</b>  <b>TRANSMITENTES:</b> Vergínio Tomé Neto, já qualificado.- <b>ADQUIRENTE:</b>WAGNER FELIPE RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, pedreiro, residente na Rua Antonio Miguel Syrio-232, nesta cidade, CPF: 053.981.866-63 e RG 12.549.866-SSPMG.- <b>TÍTULO:</b> Venda e Compra.- <b>FORMA DO TÍTULO:</b> Público de 22.04.2003, fls.83, Livro 97, do 2º Tabelião de Caldas MG digo, 2º Tabelião de Caldas MG.- <b>VALOR:</b> R\$14.000,00.- <b>Obs:</b> O presente registro refere-se a totalidade do imóvel acima matriculado.-                  O Oficial: <i>Sérgio Luciano Pellissier</i></p>		
<p>Av.3-M-11595, Protocolo: 57.370, Caldas-MG, 28 de março de 2022.  <b>EDIFICAÇÃO E HABITE-SE/CONSTRUÇÃO.</b> Nos termos do requerimento de 17/03/2022, assinado por Wagner Felipe Rodrigues, acompanhado de carta de habite-se nº 27/2020 e certidão de edificação, da prefeitura municipal local, datadas de 15/05/2020 e 14/05/2020, procede-se a esta averbação para constar que, no imóvel aqui matriculado, em nome do proprietário do R.2, foi edificada uma construção com área total de 636,48m<sup>2</sup> (seiscentos e trinta e seis metros e quarenta e oito centímetros quadrados), sendo 420,80m<sup>2</sup> referente ao subsolo e terreno/comercial) e 215,68m<sup>2</sup> referente ao primeiro pavimento/residencial; placa numérica: 88Xoitenta e nove, localizada na Rua Bernardo da Veiga, Bairro centro, Caldas-MG, CEP 37.780-000, com inscrição imobiliária municipal: 02.032.0747.004.000 código 34870; cujos documentos ficam arquivados em cartório. Valor proporcional ao constante na Memória de Cálculo de Aferição da Receita Federal e para efeito do art. 135 do Provisório Conjunto 93/2020 da C/CMG de R\$1.489.621,39, não obstante o valor predial do imóvel constante na certidão de edificação de R\$144.029,06.                  O escrevente autorizado:                  421-3 Empl.R\$1.803,20, TRF R\$1.437,41 - R\$3.239,61                  São Francisco FAX:04012 a 64039 Cid.Segurança 0234.3505.2977 a 025.18.004                  Av.4-M-11595, Protocolo: 57.370, Caldas-MG, 28 de março de 2022.  <b>CND do INSS.</b> Nos termos do requerimento de 17/03/2022 e doc. anexos,Av.3), procede-se a esta averbação para constar a apresentação da CND Relativas à Tribuas Federais e a Divisão Alívia da União- Aferição nº 60.024.85282/64-000, emitida pela Secretaria da Receita Federal em                  Vide verso...</p>		

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

## **ROGÉRIO DE ARAÚJO**

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI-SP 44.435  
Praça Luiz Monteiro Costa, nº 161 – Jardim Santa Deolinda  
CEP 13760-000- TAPIRATIBA-SP – Tel(19) 981427307/ 981389610  
e-mail: rogerio.araujo0408@gmail.com