

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 1036020-97.2015.8.26.0114

**SOLICITANTE: Jose Roberto de Souza
(OAB 130159/SP)**

DATA: 02 de julho de 2025

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 14.645 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 1.140 m² de área total.

Descrição do Bem: Um lote de terreno, sem benfeitorias com a área de 1.140 m², designado quadra A, lote 38 da Rua 03 do loteamento Residencial Campos de Minas no bairro de Itajiporã – Ouro Fino/MG.

3 – Características da Região

Ouro Fino, um município encravado no sul de Minas Gerais, destaca-se por uma série de atributos que o posicionam como um local de grande potencial, tanto para seus moradores quanto para visitantes e investidores. Sua riqueza reside na combinação de belezas naturais, um ambiente acolhedor e uma economia diversificada, fatores que, em conjunto, pavimentam um caminho promissor para o seu desenvolvimento contínuo.

Um dos pilares da atratividade de Ouro Fino é, sem dúvida, a sua localização geográfica estratégica. Situado próximo a grandes centros urbanos como São Paulo e Campinas, e cortado por importantes rodovias, o município facilita o acesso e o escoamento da produção, impulsionando o turismo e o comércio. Essa conectividade é um diferencial competitivo que otimiza a logística e favorece a integração econômica com outras regiões.

4 – Documentos do Bem

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO OURO FINO - MG		LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL	
LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS BAIRRO ITATIPORÃ – Quadra A – Lote 38 – Rua 03		matrícula do imóvel 14.645	ficha 01
Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.140,00m². (um mil, cento e quarenta metros quadrados), medindo 25,91m de frente para a Rua 03; 25,91m. de fundo, confrontando com o lote n.º 44; 44,96m., na lateral direita, confrontando com o lote n.º 39; e, 44,96m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 37. PROPRIETÁRIO: SALETE LUZIA MOLLON LEMES, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos. REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007. Ouro Fino, 26 de maio de 2008. Oficial <u><i>M. Colatelli</i></u>			

5 – Valor de Mercado

<i>Amostra de Mercado</i>	<i>Link</i>	<i>Valor de m2</i>
	https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293	R\$ 78,00
	https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100	R\$ 46,00

6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m² do mercado:</i>	R\$ 62,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 82.5000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 70.600,00

<i>Valor de Avaliação Final</i>

R\$ 70.600,00
<i>(Setenta mil e seiscentos reais)</i>

São Paulo, 30 de junho de 2025


 Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um terreno **sem edificações**, com área de **1.140 m²**, está disponível no **lote 38 da quadra A**, da **Rua 03** do loteamento **Residencial Campos de Minas**. Este imóvel localiza-se no bairro de **Itajiporã**, na cidade de **Ouro Fino, Minas Gerais**. Está avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 61,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 14.645 de matrícula junto CRI de Ouro Fino/MG

<https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293>

30 de junho de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que se trata de um **lote de terreno** devidamente identificado como a **unidade 38** da **quadra A**, posicionado na **Rua 03** do empreendimento denominado **Residencial Campos de Minas**. Sua extensão territorial abrange **1.140 metros quadrados**, e o imóvel se encontra **desprovido de quaisquer benfeitorias**. A localização geográfica deste bem é no bairro de **Itajiporã**, situado no município de **Ouro Fino, estado de Minas Gerais**. Devidamente cadastrado na matrícula nº 14.645 junto ao CRI de Ouro Fino/MG –Está avaliado em R\$ **R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)**.

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 63,00/m²

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO FINO**

OURO FINO CNPJ: 18671271000134

Avenida Cyro Gonçalves, Nº 173 - Centro

Listagem dos Débitos Dt Referência: 14/07/2025 Módulo: 1 - IMOBILIÁRIO Cadastros: '05010020204001', Receita(s):

Data Emissão: 14/07/2025
 Hora: 09:18:05
 Exercício: 2025
 Usuário: CINTIA
 Página(s): 1 de 1

Contribuinte: SARETE LUZIA MOPONLEME

CPF/CNPJ: 002.277.218-98

Endereço: RUA 03 - Lot. Campos de Minas, Nº Compe: CEP: 37570000 Bairro: ITATIPORA

Setor: 01 Quadra: A Lote: 38

Matricula: 05010020204001

Cadastro: 05010020204001

Exercício: 2022 Código da Dívida: 382507

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2022	1	344,79	0,00	52,06	79,37	150,80	0,00	627,02	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2022	2	344,79	0,00	52,06	79,37	146,84	0,00	623,06	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2022	3	344,79	0,00	52,06	79,37	142,87	0,00	619,09	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2022	4	344,79	0,00	52,06	79,37	138,90	0,00	615,12	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2022	5	344,79	0,00	52,06	79,37	134,93	0,00	611,15	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2022	6	344,79	0,00	52,06	79,37	130,96	0,00	607,18	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2022	7	344,79	0,00	52,06	79,37	126,99	0,00	603,21	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2022	8	344,89	0,00	52,08	79,39	123,06	0,00	599,42	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					2.758,42	0,00	416,50	634,98	1.095,35	0,00	4.905,25			4.905,25

Exercício: 2023 Código da Dívida: 408128

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2023	1	441,62	0,00	38,23	95,97	124,76	0,00	700,58	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2023	2	441,62	0,00	38,23	95,97	119,96	0,00	695,78	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2023	3	441,62	0,00	38,23	95,97	115,16	0,00	690,98	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2023	4	441,62	0,00	38,23	95,97	110,37	0,00	686,19	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2023	5	441,62	0,00	38,23	95,97	105,57	0,00	681,39	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2023	6	441,62	0,00	38,23	95,97	100,77	0,00	676,59	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2023	7	441,62	0,00	38,23	95,97	95,97	0,00	671,79	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2023	8	441,65	0,00	38,23	95,98	91,18	0,00	667,04	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					3.532,89	0,00	305,84	767,77	853,74	0,00	5.470,34			10.375,59

Exercício: 2024 Código da Dívida: 436228

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2024	1	461,14	0,00	22,00	96,63	67,64	0,00	647,41	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2024	2	461,14	0,00	22,00	96,63	62,81	0,00	642,58	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2024	3	461,14	0,00	22,00	96,63	57,98	0,00	637,75	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2024	4	461,14	0,00	22,00	96,63	53,15	0,00	632,92	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2024	5	461,14	0,00	22,00	96,63	48,31	0,00	628,08	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2024	6	461,14	0,00	22,00	96,63	43,48	0,00	623,25	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2024	7	461,14	0,00	22,00	96,63	38,65	0,00	618,42	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2024	8	461,22	0,00	22,00	96,64	33,83	0,00	613,69	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					3.689,20	0,00	176,00	773,05	405,85	0,00	5.044,10			15.419,69

Exercício: 2025 Código da Dívida: 465025

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2025	1	488,97	0,00	0,00	97,79	9,78	0,00	596,54	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/06/2025	2	488,97	0,00	0,00	97,79	4,89	0,00	591,65	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/07/2025	3	488,97	0,00	0,00	8,45	0,00	0,00	495,42	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/08/2025	4	488,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,97	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/09/2025	5	488,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,97	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/10/2025	6	488,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,97	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/11/2025	7	488,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,97	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/12/2025	8	489,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	489,04	N	N	ABERTO DO EXERC
Sub-Total:					3.911,83	0,00	0,00	202,03	14,67	0,00	4.128,53			19.548,22
Total:					13.892,44	0,00	898,34	2.377,83	2.379,61	0,00	19.548,22			

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 1036020-97.2015.8.26.0114

**SOLICITANTE: Jose Roberto de Souza
(OAB 130159/SP)**

DATA: 02 de julho de 2025

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 14.646 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 1.140 m² de área total.

Descrição do Bem: Um lote de terreno, sem benfeitorias com a área de 1.140 m², designado quadra A, lote 39 da Rua 03 do loteamento Residencial Campos de Minas no bairro de Itajiporã – Ouro Fino/MG.

3 – Características da Região

Ouro Fino, um município encravado no sul de Minas Gerais, destaca-se por uma série de atributos que o posicionam como um local de grande potencial, tanto para seus moradores quanto para visitantes e investidores. Sua riqueza reside na combinação de belezas naturais, um ambiente acolhedor e uma economia diversificada, fatores que, em conjunto, pavimentam um caminho promissor para o seu desenvolvimento contínuo.

Um dos pilares da atratividade de Ouro Fino é, sem dúvida, a sua localização geográfica estratégica. Situado próximo a grandes centros urbanos como São Paulo e Campinas, e cortado por importantes rodovias, o município facilita o acesso e o escoamento da produção, impulsionando o turismo e o comércio. Essa conectividade é um diferencial competitivo que otimiza a logística e favorece a integração econômica com outras regiões.

4 – Documentos do Bem

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO OURO FINO - MG LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS BAIRRO ITATIPORÃ – Quadra A – Lote 39 – Rua 03	LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">matrícula do imóvel 14.646</td> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">ficha 01</td> </tr> </table>	matrícula do imóvel 14.646	ficha 01
matrícula do imóvel 14.646	ficha 01		
Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.140,00m². (um mil, cento e quarenta metros quadrados), medindo 25,91m de frente para a Rua 03; 25,91m. de fundo, confrontando com o lote n.º 45; 44,96m., na lateral direita, confrontando com o lote n.º 40; e, 44,96m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 38. PROPRIETÁRIO: SALETE LUZIA MOLLON LEMES, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos. REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007. Ouro Fino, 26 de maio de 2008. Oficial <u><i>[Assinatura]</i></u>			

5 – Valor de Mercado

<i>Amostra de Mercado</i>	<i>Link</i>	<i>Valor de m2</i>
	https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293	R\$ 78,00
	https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100	R\$ 46,00

6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m² do mercado:</i>	R\$ 62,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 82.5000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 70.600,00

<i>Valor de Avaliação Final</i>

R\$ 70.600,00
<i>(Setenta mil e seiscentos reais)</i>

São Paulo, 30 de junho de 2025


 Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um terreno **sem edificações**, com área de **1.140 m²**, está disponível no **lote 39 da quadra A**, da **Rua 03** do loteamento **Residencial Campos de Minas**. Este imóvel localiza-se no bairro de **Itajiporã**, na cidade de **Ouro Fino, Minas Gerais**. Está avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 61,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 14.646 de matrícula junto CRI de Ouro Fino/MG

<https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293>

30 de junho de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que se trata de um **lote de terreno** devidamente identificado como a **unidade 39** da **quadra A**, posicionado na **Rua 03** do empreendimento denominado **Residencial Campos de Minas**. Sua extensão territorial abrange **1.140 metros quadrados**, e o imóvel se encontra **desprovido de quaisquer benfeitorias**. A localização geográfica deste bem é no bairro de **Itajiporã**, situado no município de **Ouro Fino, estado de Minas Gerais**. Devidamente cadastrado na matrícula nº 14.646 junto ao CRI de Ouro Fino/MG –Está avaliado em R\$ **R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)**.

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 63,00/m²

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO FINO**

OURO FINO CNPJ: 18671271000134

Avenida Cyro Gonçalves, Nº 173 - Centro

Listagem dos Débitos Dt Referência: 14/07/2025 Módulo: 1 - IMOBILIÁRIO Cadastros: '05010020178001', Recolha(s):

Data Emissão: 14/07/2025
 Hora: 09:18:51
 Exercício: 2025
 Usuário: CINTIA
 Página(s): 1 de 1

Contribuinte: SALETE LUIZ MOACIL LEMES

CPF/CNPJ: 002.277.218-98

Endereço: RUA 03 - Lot. Campos de Minas, Nº Comple: CEP: 37570000 Bairro: ITATIPORA

Setor: 01

Quadra: A

Lote: 39

Matricula: 05010020178001

Cadastro: 05010020178001

Exercício: 2022 Código da Dívida: 382506

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2022	1	344,79	0,00	52,06	79,37	150,80	0,00	627,02	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2022	2	344,79	0,00	52,06	79,37	146,84	0,00	623,08	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2022	3	344,79	0,00	52,06	79,37	142,87	0,00	619,09	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2022	4	344,79	0,00	52,06	79,37	138,90	0,00	615,12	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2022	5	344,79	0,00	52,06	79,37	134,93	0,00	611,15	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2022	6	344,79	0,00	52,06	79,37	130,96	0,00	607,18	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2022	7	344,79	0,00	52,06	79,37	126,99	0,00	603,21	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2022	8	344,89	0,00	52,08	79,39	123,06	0,00	599,42	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					2.758,42	0,00	418,50	634,98	1.095,35	0,00	4.905,25			4.905,25

Exercício: 2023 Código da Dívida: 409127

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2023	1	441,62	0,00	38,23	95,97	124,76	0,00	700,58	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2023	2	441,62	0,00	38,23	95,97	119,96	0,00	695,78	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2023	3	441,62	0,00	38,23	95,97	115,16	0,00	690,98	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2023	4	441,62	0,00	38,23	95,97	110,37	0,00	686,19	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2023	5	441,62	0,00	38,23	95,97	105,57	0,00	681,39	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2023	6	441,62	0,00	38,23	95,97	100,77	0,00	676,59	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2023	7	441,62	0,00	38,23	95,97	95,97	0,00	671,79	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2023	8	441,65	0,00	38,23	95,98	91,18	0,00	667,04	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					3.532,99	0,00	305,84	767,77	863,74	0,00	5.470,34			10.375,59

Exercício: 2024 Código da Dívida: 436227

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2024	1	461,14	0,00	22,00	96,63	67,64	0,00	647,41	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2024	2	461,14	0,00	22,00	96,63	62,81	0,00	642,58	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2024	3	461,14	0,00	22,00	96,63	57,98	0,00	637,75	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2024	4	461,14	0,00	22,00	96,63	53,15	0,00	632,92	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2024	5	461,14	0,00	22,00	96,63	48,31	0,00	628,08	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2024	6	461,14	0,00	22,00	96,63	43,48	0,00	623,25	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2024	7	461,14	0,00	22,00	96,63	38,66	0,00	618,42	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2024	8	461,22	0,00	22,00	96,64	33,83	0,00	613,69	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					3.689,20	0,00	176,00	773,05	405,85	0,00	5.044,10			15.419,69

Exercício: 2025 Código da Dívida: 465024

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2025	1	488,97	0,00	0,00	97,79	9,78	0,00	596,54	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/06/2025	2	488,97	0,00	0,00	97,79	4,89	0,00	591,66	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/07/2025	3	488,97	0,00	0,00	6,45	0,00	0,00	495,42	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/08/2025	4	488,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,97	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/09/2025	5	488,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,97	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/10/2025	6	488,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,97	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/11/2025	7	488,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,97	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/12/2025	8	489,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	489,04	N	N	ABERTO DO EXERC
Sub-Total:					3.911,83	0,00	0,00	202,03	14,67	0,00	4.128,53			19.548,22
Total:					13.892,44	0,00	898,34	2.377,83	2.379,81	0,00	19.548,22			

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 1036020-97.2015.8.26.0114

**SOLICITANTE: Jose Roberto de Souza
(OAB 130159/SP)**

DATA: 02 de julho de 2025

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 14.647 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 1.140 m² de área total.

Descrição do Bem: Um lote de terreno, sem benfeitorias com a área de 1.140 m², designado quadra A, lote 40 da Rua 03 do loteamento Residencial Campos de Minas no bairro de Itajiporã – Ouro Fino/MG.

3 – Características da Região

Ouro Fino, um município encravado no sul de Minas Gerais, destaca-se por uma série de atributos que o posicionam como um local de grande potencial, tanto para seus moradores quanto para visitantes e investidores. Sua riqueza reside na combinação de belezas naturais, um ambiente acolhedor e uma economia diversificada, fatores que, em conjunto, pavimentam um caminho promissor para o seu desenvolvimento contínuo.

Um dos pilares da atratividade de Ouro Fino é, sem dúvida, a sua localização geográfica estratégica. Situado próximo a grandes centros urbanos como São Paulo e Campinas, e cortado por importantes rodovias, o município facilita o acesso e o escoamento da produção, impulsionando o turismo e o comércio. Essa conectividade é um diferencial competitivo que otimiza a logística e favorece a integração econômica com outras regiões.

4 – Documentos do Bem

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO OURO FINO - MG		LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL	
LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS BAIRRO ITATIPORÃ – Quadra A – Lote 40 – Rua 03		matrícula do imóvel 14.647	ficha 01
Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.140,00m2. (um mil, cento e quarenta metros quadrados), medindo 25,91m de frente para a Rua 03; 25,91m. de fundo, confrontando com o lote n.º 46; 44,96m., na lateral direita, confrontando com o lote n.º 41; e, 44,96m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 39. PROPRIETÁRIO: SALETE LUZIA MOLLON LEMES, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos. REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007. Ouro Fino, 26 de maio de 2008. Oficial _____			

5 – Valor de Mercado

<i>Amostra de Mercado</i>	<i>Link</i>	<i>Valor de m2</i>
	https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293	R\$ 78,00
	https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100	R\$ 46,00

6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m² do mercado:</i>	R\$ 62,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 82.5000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 70.600,00

<i>Valor de Avaliação Final</i>

R\$ 70.600,00
<i>(Setenta mil e seiscentos reais)</i>

São Paulo, 30 de junho de 2025


 Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um terreno **sem edificações**, com área de **1.140 m²**, está disponível no **lote 40 da quadra A**, da **Rua 03** do loteamento **Residencial Campos de Minas**. Este imóvel localiza-se no bairro de **Itajiporã**, na cidade de **Ouro Fino, Minas Gerais**. Está avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 61,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 14.647 de matrícula junto CRI de Ouro Fino/MG

<https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293>

30 de junho de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que se trata de um **lote de terreno** devidamente identificado como a **unidade 40** da **quadra A**, posicionado na **Rua 03** do empreendimento denominado **Residencial Campos de Minas**. Sua extensão territorial abrange **1.140 metros quadrados**, e o imóvel se encontra **desprovido de quaisquer benfeitorias**. A localização geográfica deste bem é no bairro de **Itajiporã**, situado no município de **Ouro Fino, estado de Minas Gerais**. Devidamente cadastrado na matrícula nº 14.647 junto ao CRI de Ouro Fino/MG –Está avaliado em R\$ **R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)**.

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 63,00/m²

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO FINO

OURO FINO CNPJ: 18671271000134
Avenida Cyro Gonçalves, Nº 173 - Centro
Ficha Cadastral Exercício: 2025

Data Emissão: 14/07/2025
Hora: 09:19:16
Exercício: 2025
Usuário: CINTIA
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 05010020152001 Inscrição: 05010020152001 Setor: 01 Quadra: A Lote: 40 Seção: 10188 Face: 01 -
Cobrança: NORMAL Período: 9999 Lei: Cadastro: 27/04/2012 Valor Venal: 173859,04

Comprovação de Responsabilidade

Proprietário Nome: SALETE LUZIA MOLON LEMES RG/Insc 10843527
CPF/CNPJ 00227721896 RG/Insc 10843527

Endereço de Correspondência

Logra: RUA 03 - Lot. Campos de Minas, - CEP: 37570000
Bairro: ITATIPORÃ UF: MG
Loteamento: OURO FINO MG

Características do Terreno

Área do Terreno: 1140,00 Valor Venal Terreno: 173859,04 Profundidade: 25,91 Testada: 25,91 Lad. Esquerdo: 44,96 Lad Direito: 44,96
Zoneamento: 00001 - Zona Única Fração Ideal: 1,00

Característica	Destino	Valor	Característica	Destino	Valor
2000 - Taxas TI	0001 - Normal	0,75	2100 - Ocupação do Lote	2101 - NÃO EDIFICADO	0
2300 - Utilização	2301 - TERRENO VAGO	0	2700 - Situação	2701 - UMA FRENTE	1
2500 - Solo	2801 - FIRME	1		2802 - PARTICULAR	0
				2801 - PLANO	1

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 1036020-97.2015.8.26.0114

**SOLICITANTE: Jose Roberto de Souza
(OAB 130159/SP)**

DATA: 02 de julho de 2025

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 14.648 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 1.130 m² de área total.

Descrição do Bem: Um lote de terreno, sem benfeitorias com a área de 1.130 m², designado quadra A, lote 41 da Rua 03 do loteamento Residencial Campos de Minas no bairro de Itajiporã – Ouro Fino/MG.

3 – Características da Região

Ouro Fino, um município encravado no sul de Minas Gerais, destaca-se por uma série de atributos que o posicionam como um local de grande potencial, tanto para seus moradores quanto para visitantes e investidores. Sua riqueza reside na combinação de belezas naturais, um ambiente acolhedor e uma economia diversificada, fatores que, em conjunto, pavimentam um caminho promissor para o seu desenvolvimento contínuo.

Um dos pilares da atratividade de Ouro Fino é, sem dúvida, a sua localização geográfica estratégica. Situado próximo a grandes centros urbanos como São Paulo e Campinas, e cortado por importantes rodovias, o município facilita o acesso e o escoamento da produção, impulsionando o turismo e o comércio. Essa conectividade é um diferencial competitivo que otimiza a logística e favorece a integração econômica com outras regiões.

4 – Documentos do Bem

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO OURO FINO - MG		LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL	
LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS BAIRRO ITATIPORÃ – Quadra A – Lote 41 – Rua 03		matrícula do imóvel 14.648	ficha 01
Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.130,00m². (um mil, cento e trinta metros quadrados), medindo 25,69m de frente para a Rua 03; 25,91m. de fundo, confrontando com o lote n.º 47; 43,64m., na lateral direita, confrontando com o lote n.º 42; e, 44,96m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 40. PROPRIETÁRIO: SALETE LUZIA MOLLON LEMES, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos. REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007. Ouro Fino, 26 de maio de 2008. Oficial <u><i>[assinatura]</i></u>			

5 – Valor de Mercado

<i>Amostra de Mercado</i>	<i>Link</i>	<i>Valor de m2</i>
	https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293	R\$ 78,00
	https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100	R\$ 46,00

6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m² do mercado:</i>	R\$ 62,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 82.5000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 70.600,00

<i>Valor de Avaliação Final</i>

R\$ 70.600,00
<i>(Setenta mil e seiscentos reais)</i>

São Paulo, 30 de junho de 2025


 Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um terreno **sem edificações**, com área de **1.130 m²**, está disponível no **lote 41 da quadra A**, da **Rua 03** do loteamento **Residencial Campos de Minas**. Este imóvel localiza-se no bairro de **Itajiporã**, na cidade de **Ouro Fino, Minas Gerais**. Está avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 61,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 14.648 de matrícula junto CRI de Ouro Fino/MG

<https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293>

30 de junho de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que se trata de um **lote de terreno** devidamente identificado como a **unidade 41** da **quadra A**, posicionado na **Rua 03** do empreendimento denominado **Residencial Campos de Minas**. Sua extensão territorial abrange **1.130 metros quadrados**, e o imóvel se encontra **desprovido de quaisquer benfeitorias**. A localização geográfica deste bem é no bairro de **Itajiporã**, situado no município de **Ouro Fino, estado de Minas Gerais**. Devidamente cadastrado na matrícula nº 14.648 junto ao CRI de Ouro Fino/MG –Está avaliado em R\$ **R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)**.

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 63,00/m²

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO FINO****OURO FINO CNPJ: 18671271000134****Avenida Cyro Gonçalves, Nº 173 - Centro****Listagem dos Débitos Dt Referência: 14/07/2025 Módulo: 1 - MOBILIÁRIO Cadastros: '05010020126001', Receita(s):**

Data Emissão:	14/07/2025
Hora:	09:19:39
Exercício:	2025
Usuário:	CINTIA
Página(s):	1 de 1

Contribuinte: SALETE LUZIA MOLOK LEMES**CPF/CNPJ: 002.277.215-96****Endereço: RUA 03 - Lot. Campos de Minas, Nº Comple. CEP: 37570000 Bairro: ITATIPORÁ****Setor: 01 Quadra: A Lote: 41****Matricula: 05010020126001****Cadastro: 05010020126001****Exercício: 2022 Código da Dívida: 382504****Processos:**

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2022	1	341,77	0,00	51,81	78,68	148,48	0,00	621,54	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2022	2	341,77	0,00	51,81	78,68	145,55	0,00	617,61	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2022	3	341,77	0,00	51,81	78,68	141,62	0,00	613,68	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2022	4	341,77	0,00	51,81	78,68	137,68	0,00	609,74	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2022	5	341,77	0,00	51,81	78,68	133,75	0,00	605,81	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2022	6	341,77	0,00	51,81	78,68	129,81	0,00	601,87	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2022	7	341,77	0,00	51,81	78,68	125,88	0,00	597,94	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2022	8	341,84	0,00	51,62	78,69	121,97	0,00	594,12	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					2.734,23	0,00	412,89	629,45	1.085,74	0,00	4.862,31			4.862,31

Exercício: 2023 Código da Dívida: 409125**Processos:**

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2023	1	437,74	0,00	37,90	95,13	123,67	0,00	684,44	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2023	2	437,74	0,00	37,90	95,13	118,91	0,00	689,68	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2023	3	437,74	0,00	37,90	95,13	114,15	0,00	684,82	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2023	4	437,74	0,00	37,90	95,13	109,40	0,00	680,17	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2023	5	437,74	0,00	37,90	95,13	104,64	0,00	675,41	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2023	6	437,74	0,00	37,90	95,13	99,88	0,00	670,65	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2023	7	437,74	0,00	37,90	95,13	95,13	0,00	665,90	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2023	8	437,82	0,00	37,90	95,14	90,39	0,00	661,25	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					3.502,00	0,00	303,20	781,05	856,17	0,00	5.422,42			10.284,73

Exercício: 2024 Código da Dívida: 436225**Processos:**

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2024	1	457,10	0,00	21,80	95,78	67,05	0,00	641,73	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2024	2	457,10	0,00	21,80	95,78	62,26	0,00	636,94	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2024	3	457,10	0,00	21,80	95,78	57,47	0,00	632,15	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2024	4	457,10	0,00	21,80	95,78	52,68	0,00	627,36	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2024	5	457,10	0,00	21,80	95,78	47,89	0,00	622,57	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2024	6	457,10	0,00	21,80	95,78	43,10	0,00	617,78	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2024	7	457,10	0,00	21,80	95,78	38,31	0,00	612,99	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2024	8	457,15	0,00	21,81	95,79	33,53	0,00	608,25	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					3.658,85	0,00	174,41	766,25	402,29	0,00	4.999,80			15.284,53

Exercício: 2025 Código da Dívida: 465022**Processos:**

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2025	1	484,68	0,00	0,00	96,94	9,69	0,00	591,31	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/06/2025	2	484,68	0,00	0,00	96,94	4,85	0,00	586,47	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/07/2025	3	484,68	0,00	0,00	6,40	0,00	0,00	491,08	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/08/2025	4	484,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484,68	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/09/2025	5	484,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484,68	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/10/2025	6	484,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484,68	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/11/2025	7	484,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484,68	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/12/2025	8	484,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484,75	N	N	ABERTO DO EXERC
Sub-Total:					3.877,51	0,00	0,00	200,28	14,54	0,00	4.092,33			19.376,86
Total:					13.770,59	0,00	890,50	2.357,03	2.356,74	0,00	19.376,86			

Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 1036020-97.2015.8.26.0114

**SOLICITANTE: Jose Roberto de Souza
(OAB 130159/SP)**

DATA: 02 de julho de 2025

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 14.649 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 1.492 m² de área total.

Descrição do Bem: Um lote de terreno, sem benfeitorias com a área de **1.492 m²**, designado quadra A, lote 42 da Rua 03 do loteamento Residencial Campos de Minas no bairro de Itajiporã – Ouro Fino/MG.

3 – Características da Região

Ouro Fino, um município encravado no sul de Minas Gerais, destaca-se por uma série de atributos que o posicionam como um local de grande potencial, tanto para seus moradores quanto para visitantes e investidores. Sua riqueza reside na combinação de belezas naturais, um ambiente acolhedor e uma economia diversificada, fatores que, em conjunto, pavimentam um caminho promissor para o seu desenvolvimento contínuo.

Um dos pilares da atratividade de Ouro Fino é, sem dúvida, a sua localização geográfica estratégica. Situado próximo a grandes centros urbanos como São Paulo e Campinas, e cortado por importantes rodovias, o município facilita o acesso e o escoamento da produção, impulsionando o turismo e o comércio. Essa conectividade é um diferencial competitivo que otimiza a logística e favorece a integração econômica com outras regiões.

4 – Documentos do Bem

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO OURO FINO - MG	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS BAIRRO ITATIPORÃ – Quadra A – Lote 42 – Rua 03	matrícula do imóvel 14.649 ficha 01
Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.492,00m². (um mil, quatrocentos e noventa e dois metros quadrados), medindo 42,21m de frente para a Rua 03 + 11,74m para a Rua 02 e Rua 03; 18,36m. de fundo, confrontando com o lote n.º 47; 46,67m., na lateral direita, confrontando com a Rua 02; e, 43,64m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 41. PROPRIETÁRIO: SALETE LUZIA MOLLON LEMES, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos. REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007. Ouro Fino, 26 de maio de 2008. Oficial <u><i>[assinatura]</i></u>	

5 – Valor de Mercado

<i>Amostra de Mercado</i>	<i>Link</i>	<i>Valor de m2</i>
	https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293	R\$ 78,00
	https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100	R\$ 46,00

6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m² do mercado:</i>	R\$ 62,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 82.5000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 70.600,00

<i>Valor de Avaliação Final</i>

R\$ 70.600,00
<i>(Setenta mil e seiscentos reais)</i>

São Paulo, 30 de junho de 2025


 Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um terreno **sem edificações**, com área de **1.492 m²**, está disponível no **lote 42 da quadra A**, da **Rua 03** do loteamento **Residencial Campos de Minas**. Este imóvel localiza-se no bairro de **Itajiporã**, na cidade de **Ouro Fino, Minas Gerais**. Está avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 61,00 o m²/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 14.649 de matrícula junto CRI de Ouro Fino/MG

<https://nossotetoimoveis.com.br/comprar/mg/ouro-fino/peitudos/terreno-em-condominio/73604293>

30 de junho de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que se trata de um **lote de terreno** devidamente identificado como a **unidade 42** da **quadra A**, posicionado na **Rua 03** do empreendimento denominado **Residencial Campos de Minas**. Sua extensão territorial abrange **1.492 metros quadrados**, e o imóvel se encontra **desprovido de quaisquer benfeitorias**. A localização geográfica deste bem é no bairro de **Itajiporã**, situado no município de **Ouro Fino, estado de Minas Gerais**. Devidamente cadastrado na matrícula nº 14.649 junto ao CRI de Ouro Fino/MG –Está avaliado em R\$ **R\$ 72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais)**.

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 63,00/m²

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/terrenos/terreno-em-ouro-fino-1408882017?lis=listing_1100



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OURO FINO****OURO FINO CNPJ: 18671271000134****Avenida Cyro Gonçalves, Nº 173 - Centro****Listagem dos Débitos Dt Referência: 14/07/2025 Módulo: 1 - IMOBILIÁRIO Cadastros: '05010020100001', Receita(s):**

Data Emissão: 14/07/2025
 Hora: 09:20:11
 Exercício: 2025
 Usuário: CINTIA
 Página(s): 1 de 1

Contribuinte: SALETE RUZIA MOLON LEMES CPF/CNPJ: 002.277.218-96

Endereço: RUA 03 - Lot. Campos de Minas, Nº Comple: CEP: 37570000 Bairro: ITATIPORA

Setor: 01 Quadra: A Lote: 42

Matricula: 05010020100001

Cadastro: 05010020100001

Exercício: 2022 Código da Dívida: 382503

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2022	1	583,80	0,00	88,16	134,39	255,34	0,00	1.061,89	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2022	2	583,80	0,00	88,16	134,39	248,62	0,00	1.054,97	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2022	3	583,80	0,00	88,16	134,39	241,90	0,00	1.048,25	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2022	4	583,80	0,00	88,16	134,39	235,18	0,00	1.041,53	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2022	5	583,80	0,00	88,16	134,39	228,46	0,00	1.034,81	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2022	6	583,80	0,00	88,16	134,39	221,75	0,00	1.028,10	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2022	7	583,80	0,00	88,16	134,39	215,03	0,00	1.021,38	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2022	8	583,83	0,00	88,16	134,40	208,32	0,00	1.014,71	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					4.670,43	0,00	705,28	1.075,13	1.854,60	0,00	8.305,44	8.305,44		

Exercício: 2023 Código da Dívida: 409124

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2023	1	606,88	0,00	52,54	131,88	171,45	0,00	962,75	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2023	2	606,88	0,00	52,54	131,88	164,85	0,00	956,15	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2023	3	606,88	0,00	52,54	131,88	158,26	0,00	949,56	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2023	4	606,88	0,00	52,54	131,88	151,67	0,00	942,97	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2023	5	606,88	0,00	52,54	131,88	145,07	0,00	936,37	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2023	6	606,88	0,00	52,54	131,88	138,48	0,00	929,78	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2023	7	606,88	0,00	52,54	131,88	131,88	0,00	923,18	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2023	8	606,91	0,00	52,54	131,89	125,30	0,00	916,64	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					4.855,07	0,00	420,32	1.065,05	1.186,96	0,00	7.517,40	15.822,84		

Exercício: 2024 Código da Dívida: 436224

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2024	1	633,71	0,00	30,23	132,79	92,95	0,00	869,68	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/06/2024	2	633,71	0,00	30,23	132,79	86,31	0,00	863,04	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/07/2024	3	633,71	0,00	30,23	132,79	79,67	0,00	856,40	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/08/2024	4	633,71	0,00	30,23	132,79	73,03	0,00	849,76	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/09/2024	5	633,71	0,00	30,23	132,79	66,39	0,00	843,12	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/10/2024	6	633,71	0,00	30,23	132,79	59,75	0,00	836,48	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/11/2024	7	633,71	0,00	30,23	132,79	53,12	0,00	829,85	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
1	1	ITU	10/12/2024	8	633,78	0,00	30,23	132,80	46,48	0,00	823,29	N	N	ABERTO DA DÍVIDA
Sub-Total:					5.069,75	0,00	241,84	1.052,33	557,70	0,00	6.931,62	22.754,48		

Exercício: 2025 Código da Dívida: 465021

Processos:

Mod	Tip	Receita	Vencimento	Parc	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Honorários	A Pagar	Susp	Prot	Situação
1	1	ITU	10/05/2025	1	671,95	0,00	0,00	134,39	13,44	0,00	819,78	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/06/2025	2	671,95	0,00	0,00	134,39	6,72	0,00	813,06	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/07/2025	3	671,95	0,00	0,00	8,87	0,00	0,00	800,82	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/08/2025	4	671,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,82	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/09/2025	5	671,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,82	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/10/2025	6	671,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,82	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/11/2025	7	671,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,82	N	N	ABERTO DO EXERC
1	1	ITU	10/12/2025	8	672,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,82	N	N	ABERTO DO EXERC
Sub-Total:					5.375,67	0,00	0,00	277,65	20,16	0,00	5.673,48	28.427,94		
Total:					19.970,92	0,00	1.367,44	3.470,16	3.619,42	0,00	28.427,94			

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS
BAIRRO ITATIPORÃ - Quadra A - Lote 43 - Rua 05

matrícula do imóvel

14.650

ficha

01

Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.133,00m². (um mil, cento e trinta e três metros quadrados), medindo 22,21m de frente para a Rua 05 + 5,33m para a Rua 05 e Rua 04; 25,91m. de fundo, confrontando com o lote n.º 37; 41,25m., na lateral direita, confrontando com a Rua 04; e, 44,96m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 44.

PROPRIETÁRIO: **SALETE LUZIA MOLLON LEMES**, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos.

REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007.

Ouro Fino, 26 de maio de 2008.

Oficial

[Assinatura]

continua no verso

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS
BAIRRO ITATIPORÃ - Quadra A - Lote 44 - Rua 05

matrícula do imóvel

14.651

ficha

01

Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.140,00m2. (um mil, cento e quarenta metros quadrados), medindo 25,91m de frente para a Rua 05; 25,91m. de fundo, confrontando com o lote n.º 38; 44,96m., na lateral direita, confrontando com o lote 43; e, 44,96m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 45.

PROPRIETÁRIO: **SALETE LUZIA MOLLON LEMES**, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos.

REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fis. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007.

Ouro Fino, 26 de maio de 2008.

Oficial *[assinatura]*

continua no verso

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS
BAIRRO ITATIPORÃ - Quadra A - Lote 45 - Rua 05

matrícula do imóvel

14.652

ficha

01

Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.140,00m2. (um mil, cento e quarenta metros quadrados), medindo 25,91m de frente para a Rua 05; 25,91m. de fundo, confrontando com o lote n.º 39; 44,96m., na lateral direita, confrontando com o lote 44; e, 44,96m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 46.

PROPRIETÁRIO: SALETE LUZIA MOLLON LEMES, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos.

REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007.

Ouro Fino, 26 de maio de 2008.

Oficial

[Assinatura]

continua no verso

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

OURO FINO - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS
BAIRRO ITATIPORÃ - Quadra A - Lote 46 - Rua 05

matrícula do imóvel

14.653

ficha

01

Um lote de terreno, sem benfeitorias, com a área de 1.140,00m2. (um mil, cento e quarenta metros quadrados), medindo 25,91m de frente para a Rua 05; 25,91m. de fundo, confrontando com o lote n.º 40; 44,96m., na lateral direita, confrontando com o lote 45; e, 44,96m, na lateral esquerda, confrontando com o lote n.º 47.

PROPRIETÁRIO: **SALETE LUZIA MOLLON LEMES**, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos.

REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007.

Ouro Fino, 26 de maio de 2008.

Oficial

[Assinatura]

continua no verso

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
OURO FINO - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

LOTEAMENTO RESIDENCIAL CAMPOS DE MINAS
BAIRRO ITATIPORÃ - Quadra A - Lote 47 - Rua 02

matrícula do imóvel

14.654

ficha

01

Um lote de terreno, sem benfeitorias, de formato irregular com a área de 1.015,50m². (um mil, quinze metros e cinquenta centímetros quadrados), medindo 67,87m de frente para a Rua 02; 44,96m. de fundo, confrontando com o lote n.º 46; 1,90m. na lateral direita, confrontando com a Rua 05; e, 44,27m, na lateral esquerda, confrontando com os lotes n.ºs 42 e 41.

PROPRIETÁRIO: **SALETE LUZIA MOLLON LEMES**, cédula de identidade RG n.º 10.843.527 SSP-SP e CPF/MF n.º 002.277.218-96, brasileira, solteira, maior, do comércio, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Peitudos.

REGISTRO ANTERIOR: Livro n.º 2, fls. 01, R-1-13.983, em 27/06/2007.

Ouro Fino, 26 de maio de 2008.

Oficial

[Assinatura]

continua no verso