PROCESSO Nº: 1021322-71.2022.4.01.3800

AUTOR: UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)

RÉU: MOBILE LTDA

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos treze do mês de março, do ano de 2025, compareci ao endereço assinalado na ordem (Avenida Benedito Alves Nazareth, 413, bairro Campo do Pires, Nova Lima/MG), nos autos em epígrafe, com observância das formalidades legais, **PROCEDI À CONSTATAÇÃO** a respeito do imóvel, lote urbano, denominado área H, no lugarejo de Campos Pires, matrícula 32.681 no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima, conforme os termos que seguem:

1) **Localização/Identificação:** À época da formalização da penhora do imóvel acima descrito (nov/2024), não foi fornecido pela exequente nenhuma documentação que viabilizasse a exata localização e identificação do bem almejado, tampouco se pôde valer dos préstimos de um topógrafo/agrimensor. Diante disso, buscando plena segurança na prática da constrição, este Oficial compareceu pessoalmente à Secretaria Municipal de Política Urbana de Nova Lima, onde obteve, nos registros respectivos, planta da região do lugarejo de Campo Pires (anexo I), quando **pode constatar** que a área H trata-se do exato local de sede da executada MOBILE LTDA EPP (MÓVEIS ARAMUNI), qual seja, Avenida Benedito Alves Nazareth, 413, como se pode verificar nos anexos a seguir. Cumpre salientar que a então avenida A, hoje é denominada Benedito Alves Nazareth e a confrontação do lote no lado direito é atualmente com a Rua Uberlândia, embora a matrícula faça menção à Rua São Lourenço.
2) **Benfeitorias:** Consideradas as ponderações acima, as benfeitorias verificadas são exatamente aquelas descritas no auto de penhora originário, então registradas por fotografias contemporâneas.
3) **Posse/ocupação:** O imóvel ainda encontra-se na posse da empresa executada (MOBILE LTDA), que ali permanece em pleno funcionamento, sob o nome fantasia de ARAMUNI.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Seção Judiciária de Minas Gerais
Avenida Álvares Cabral, nº 1805, Santo Agostinho – CEP 30.170-001
Belo Horizonte/MG
Fone: (31) 3501-1300 – site: www.mg.trf1.gov.br

AVALIAÇÃO

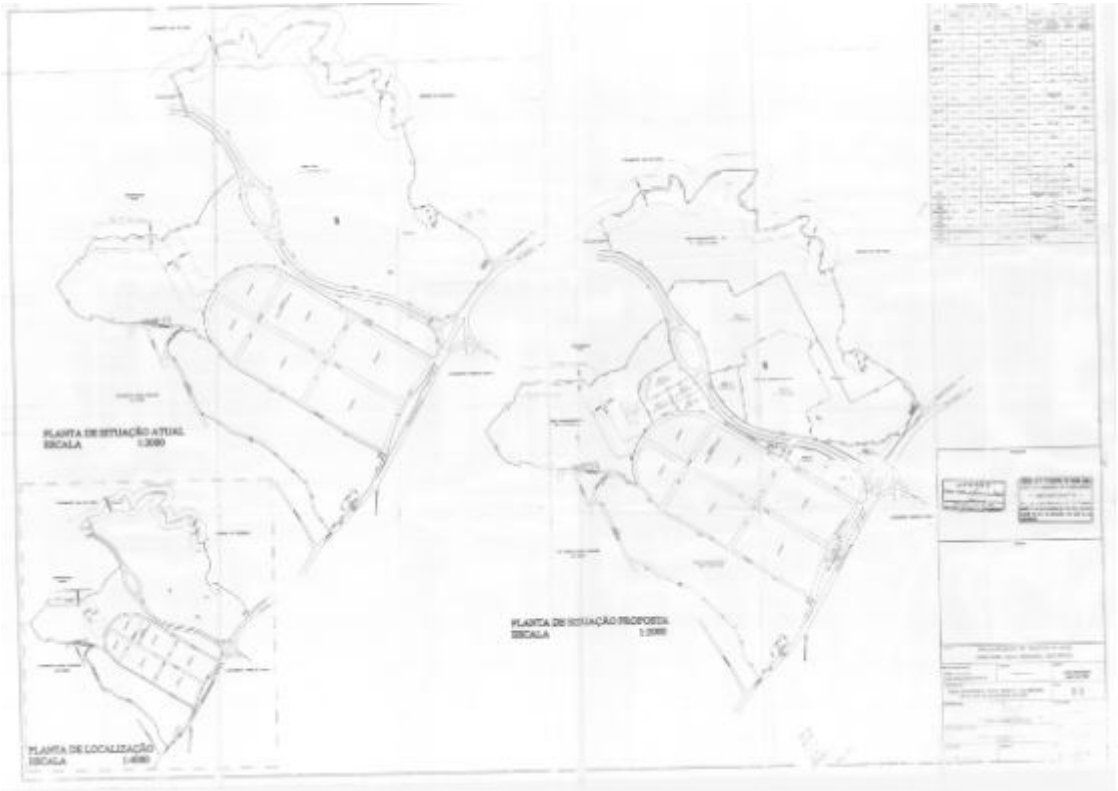
Considerando o pequeno decurso de tempo desde a realização da constrição e avaliação primária, não há causa ou circunstância de mercado, ou de infraestrutura, ou qualquer outra que justifique a valorização do imóvel; tampouco desgaste ou utilização significativa que possa consubstanciar a sua depreciação; razão por que **PROCEDI À REAVALIAÇÃO** do imóvel em **R$ 5.456.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil reais)**.

Belo Horizonte, 19 de março de 2025.

_____
Leonel Cícero Labarrère de Souza
Oficial de Justiça Avaliador Federal

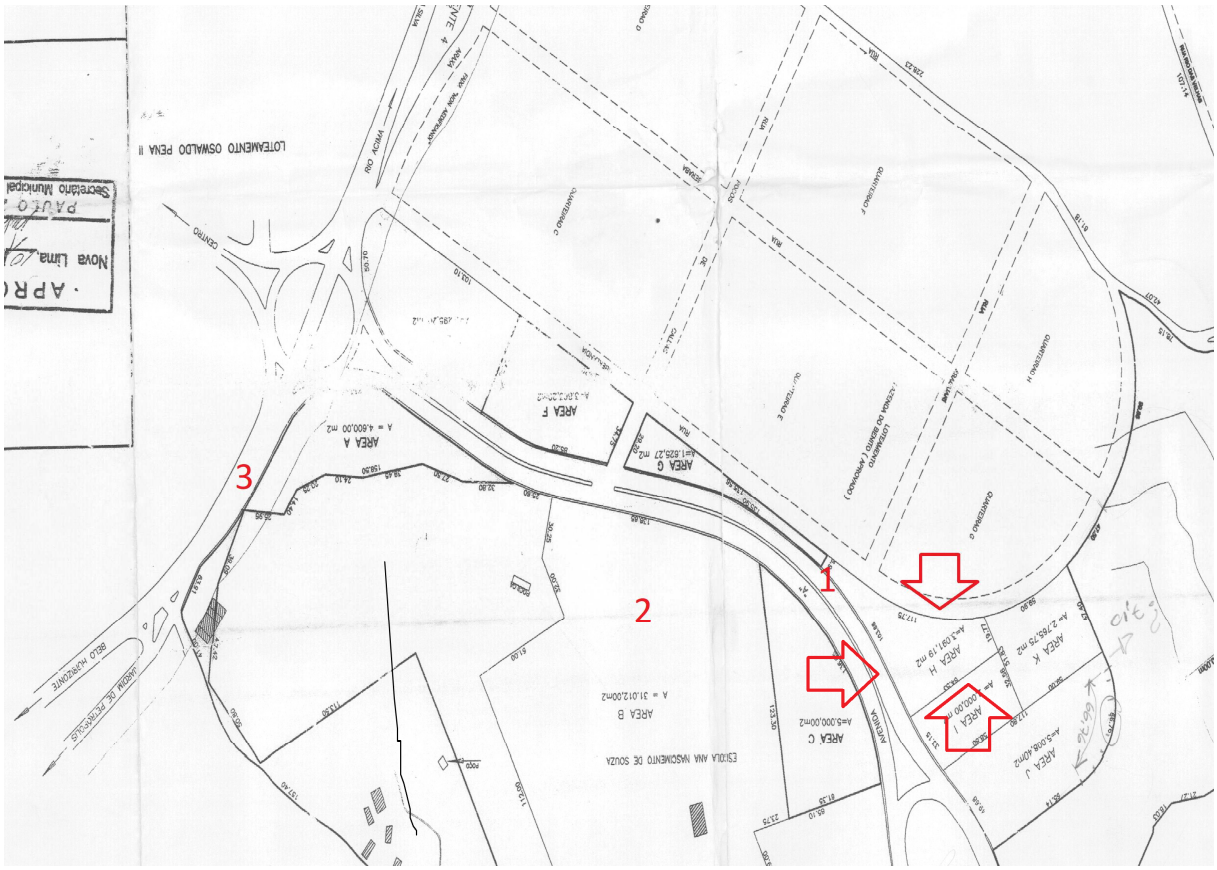
ANEXO I

PLANTA GERAL DO LUGAREJO DO CAMPO PIRES



ANEXO II

RECORTE DA PLANTA, DESTACANDO A ÁREA H



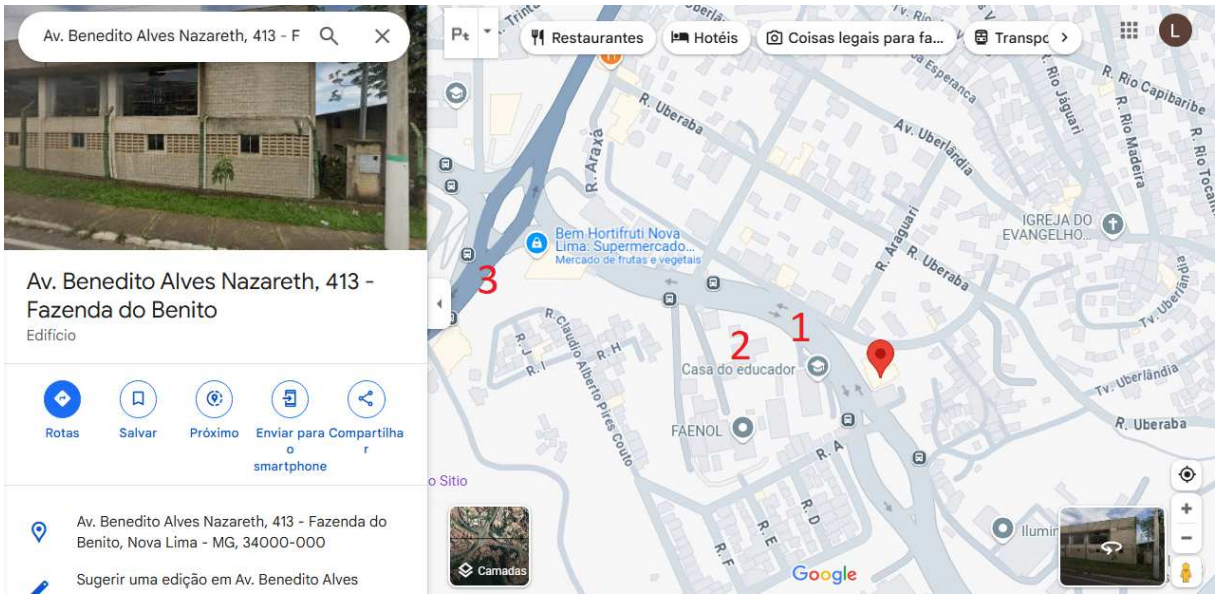
Legenda:

Área entre setas: ÁREA H
Referência 1: Avenida A, atual Avenida Benedito Alves Nazareth
Referência 2: ESCOLA ANA NASCIMENTO DE SOUZA / CASA DO EDUCADOR
Referência 3: MG 030 (Rodovia José Francisco da Silva)

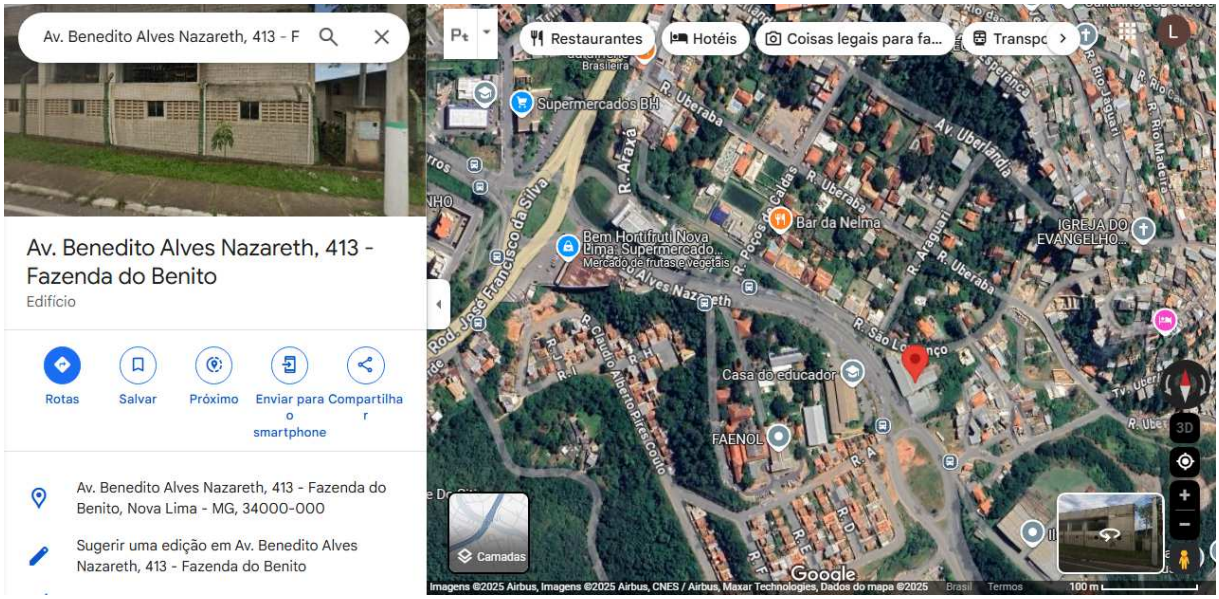
ANEXO III

MAPAS DO *GOOGLE* (2025)

MAPA PADRÃO DO *GOOGLE*



MAPA DE SATÉLITE DO *GOOGLE*



ANEXO IV

PLANTA DO APLICATIVO DE GESTÃO TERRITORIAL MUNICIPAL DO DEPARTAMENTO DE PARCELAMENTO DO SOLO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE NOVA LIMA

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Seção Judiciária de Minas Gerais
Avenida Álvares Cabral, nº 1805, Santo Agostinho – CEP 30.170-001
Belo Horizonte/MG
Fone: (31) 3501-1300 – site: www.mg.trf1.gov.br

ANEXO V

FOTOS TIRADAS *IN LOCO* EM FEVEREIRO DE 2025