

Vara: Precatória Cível

Processo: 5193315-22.2025.8.13.0024

Mandado : 1

Nosso número : 201195-0

Certidão

Certifico que em cumprimento ao respeitável mandado retro, dirigi-me à Rua Euclides da Cunha, 10, Prado, no dia 11 de novembro de 2025, às 10h15m, onde fui atendida pessoalmente no portão de entrada do imóvel comercial onde atualmente funciona a empresa Itália Autopeças, pelo Sr. Leslei Antonio de Sousa, que franqueou a entrada desta oficial no referido local e, na qualidade de auxiliar do Juízo e no cumprimento estrito de ordem a mim emanada, apresento a avaliação do imóvel nos seguintes termos; trata-se de um galpão com terreno de 500,00 metros quadrados e área construída de 1.146,45 metros quadrados, tudo conforme Guia de IPTU atualizada e fornecida pelo deprecado, Sr. Leslei na data desta avaliação. O imóvel conta com divisórias internas pela extensão do galpão, atualmente ocupado em 3(três) níveis/andares para a acomodação de peças para veículos automotores, bem como caixas, maquinários, mesas, cadeiras, banheiros, área para alimentação de funcionários e escritórios subdivididos com divisórias, necessários para o funcionamento de uma empresa. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Foram realizadas alterações de ocupação desde a sua inauguração, que atualmente ocupa 3(três) níveis/andares completos, encontra-se em ótima localização na área comercial do bairro Prado, rua com apenas 1(um) quarteirão, esquina com a Avenida Amazonas, bem próximo ao centro da capital mineira. Próximo a amplo comércio pontos de ônibus e táxi na mesma rua e imediações. Próximo também a colégios e hospitais. Rua asfaltada e com pequeno fluxo de trânsito. A avaliação do oficial de justiça é realizada utilizando-se o método comparativo de preços, qual seja, este servidor comparece ao endereço do imóvel a ser avaliado, descreve as características do terreno, e a seguir procede-se uma pesquisa de preços em imobiliárias da região de localização do bem, objeto da avaliação, apurando-se o seu preço, sendo atribuído valor do imóvel, por meio do auto de avaliação. Este procedimento é necessário em virtude de o Oficial de Justiça não ser técnico em avaliação de bens imóveis. Como se verifica, o Oficial de Justiça promove a avaliação de imóveis utilizando o método comparativo de preços, conforme descrito acima. A avaliação foi baseada em valores de imóveis com as mesmas características do imóvel supra, com as devidas benfeitorias, e obedecendo o mesmo padrão. Foram feitas pesquisas junto à sites de imobiliárias, mais especificamente junto a Imobiliária Situa Imóveis (Responsável Técnico da Imobiliária Sr. Keilor), baseando-se comparativamente a imóveis com características semelhantes. Valor desta avaliação R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). O referido é verdade. Dou



Número do documento: 25120813385783400010589966506

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120813385783400010589966506>

Assinado eletronicamente por: SUPERINTENDENTE DA JUSTIÇA DE PRAZOS Nº 03615411/2025 13:32:57

Nº 105827306357 - Pág. 11

fê. Belo Horizonte, 11 de novembro de 2025. A Oficial de Justiça. Martha C. R Figueiredo -PJPI20040-2



Em tempo: Aproveito o ensejo informando que se as informações desta avaliação não forem suficientes ao cumprimento deste ato será necessário a aplicação do art. 870 do CPC, c/c o art. 156, ambos do CPC.

