

Auto de Avaliação

Aos vinte e dois (22) dias do mês de outubro de 2025 às 10h49min, conforme despacho judicial, dirigi-me ao endereço constante nesse onde estive procedendo a avaliação do bem em questão, qual seja, imóvel localizado na Rua Ceará, nº 741, sala 102, Bairro Santa Efigênia, com área real total de 44,66 m² de área útil (metragem essa adquirida após essa oficiala baixar o registro do imóvel junto ao PJe) fração ideal de 0,032652 do lote 14 da quadra 32, 6ª secção urbana, conforme registro do imóvel. Vale salientar que a sala em questão estava ocupada no momento da diligência e a Sra. Flávia e o Sr. Carlos da empresa Escola de matemática Token, mostraram a sala para que fosse avaliada. A sala 102 possui várias divisórias que a dividem em alguns ambientes, consta de um banheiro e uma pequena copa com uma pia, a pintura é nova, piso em taco antigo, portas e janelas antigas, não apresentava problemas elétricos e de infiltração visíveis, possui uma garagem, mas essa avaliação não a leva em consideração pois foi expedido mandado para avaliar essa garagem separadamente. O prédio possui porteiro, elevadores, zelador e síndico, mas o prédio possui mais de 40 anos. A região geoeconômica onde se encontra o imóvel é muito boa, próxima a todos os serviços públicos disponíveis, área hospitalar e principais avenidas da cidade. Sendo assim, **avalio a sala em 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**. Avaliação esta feita utilizando a referência da metragem da sala, com base ainda no preço de mercado, em pesquisas em sites de compra e venda de imóveis, quais sejam, Netimóveis, links dos anúncios: <https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-santa-efigenia/1032483/>, <https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-santa-efigenia/976365/>, <https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-santa-efigenia/719694/>, e no site Imovelweb: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-conjunto-a-venda-em-belo-horizonte-no-bairro-2980922763.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=5&n_pos=27](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-conjunto-a-venda-em-belo-horizonte-no-bairro-2980922763.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=5&n_pos=27), [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-santa-efigenia-belo-horizonte-r\\$190.000-00-a-2979831008.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-original-NA&n_pg=4&n_pos=29](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-santa-efigenia-belo-horizonte-r$190.000-00-a-2979831008.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-original-NA&n_pg=4&n_pos=29), [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sala-santa-efigenia-belo-horizonte-3017262420.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-original-NA&n_pg=3&n_pos=3](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sala-santa-efigenia-belo-horizonte-3017262420.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-original-NA&n_pg=3&n_pos=3), [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-santa-efigenia-belo-3017595702.html?n_src=Listado&n_exp=personalized sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=29](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-santa-efigenia-belo-3017595702.html?n_src=Listado&n_exp=personalized%20sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=29), site da Decisão Imóveis: <https://decisaoimoveis.com.br/comprar/sala/belo-horizonte/funcionarios/17457/>, <https://decisaoimoveis.com.br/comprar/sala/belo-horizonte/santa-efigenia/33503/>. Vale salientar que as imobiliárias da região, Netimóveis e Decisão Imóveis informaram que não seria possível disponibilizar uma pesquisa avaliativa da sala, pois precisariam fazer uma vistoria in loco, o que teria custos, o que me foi apresentado foi o preço médio do m² de salas



em prédios mais antigos na região, que seria entre 4.000 a 6.000 reais. O referido é verdade.
Dou fê.

Belo Horizonte, 05 de novembro de 2025.

Oficiala de Justiça avaliadora: Mayara Ferreira Mattos

Matrícula: 20041-0

Ass.: 

