

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 06 (seis) dias do mês de agosto de 2025 (dois mil e vinte e cinco), às 18h12min, nesta cidade e Comarca de Sete Lagoas (MG), na Rua Felipe Chamon, nº432, Bairro Santo Antônio, em cumprimento ao mandado nº12 do(a) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, extraído dos autos do Processo de Carta Precatória nº5010154-39.2024.8.13.0672, Autor: PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS, Réu: GERALDO DENILSON MENESES FERREIRA e Outro(s), observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel de matrícula nº 10.643, constituído pelo lote de terreno nº10 da quadra 30, medindo 360,00 m², situado no predito endereço, e suas edificações, registrado no 2º Ofício de Registro Imobiliário de Sete Lagoas (MG), pertencente ao Espólio de Hércules José de Carvalho. As referidas edificações, todas construídas nas divisas do lote, perfaziam 243 m² de construção (conforme Ficha de Lançamento de IPTU 2025 do próprio imóvel, apresentado na diligência) e se constituíam de uma casa de dois pavimentos, edificada na divisa com o confrontante dos fundos, com laje e no estilo colonial, com padrão normal de acabamento, a qual se encontrava em regular estado de uso e em ruim estado de conservação, já que necessitava de diversos reparos, devido a inúmeros pontos de infiltração, composta, em seu pavimento superior (com acesso através de escada interna feita de alvenaria), de dois quartos, ambos com suite, uma sala e uma varanda frontal, enquanto, em seu pavimento térreo, de uma cozinha c/c copa, uma sala de dois ambientes, um banheiro social, um quarto com suite e uma varanda frontal; uma varanda, edificada na divisa com o confrontante da lateral esquerda, no estilo colonial, com padrão baixo de acabamento, composta de uma área de churrasqueira (esta feita, de alvenaria), um quarto e um banheiro social (estes últimos com laje), em regular estado de uso e em ruim estado de conservação, já que todos os ambientes necessitavam de diversos reparos, devido a inúmeros pontos de infiltração; uma varanda com lavanderia, no estilo colonial, com padrão baixo de acabamento, e um pergolado, feito de madeira, edificadas na divisa com o confrontante da lateral direita, ambos em bom estado de uso e em regular estado de conservação, já que necessitavam de reparos na



pintura em geral; um canil, feito de estrutura metálica e tela, com um pequeno cômodo de despejo, feito de alvenaria, edificadas encostadas no muro frontal, em bom estado de uso e em regular estado de conservação, já que necessitavam de reparos na pintura em geral. O aludido lote de terreno, situado em região simultaneamente residencial e comercial, possuía 360m², consoante constava do supradito mandado e da Ficha de Lançamento de IPTU apresentado na diligência, e se encontrava todo murado em alvenaria (todas com edificações nele encostadas, nos termos acima descritos), com portão de correr e portão independente para a entrada de pessoas em sua parte frontal, a qual, em seu lado externo, encontrava-se revestida de pedras. Avalio o predito imóvel em **R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**.

A avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica em que se situa o imóvel em questão, usando como fonte de pesquisa Ficha de Lançamento de IPTU 2025 do próprio imóvel, sites de imobiliárias desta cidade, bem como o site do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - Sinduscon-MG.

O método utilizado para realizar esta avaliação foi o comparativo.

Para constar, lavrei o presente auto, que, após lido e achado conforme, segue devidamente assinado. O Oficial de Justiça Avaliador.


André Melo da Mata
P/P1 15349-4

