


## AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Aos onze (11) dias do mês de janeiro de 2024, nesta cidade e Comarca de Belo Horizonte, na Avenida do Contorno, nº 5823, salas 1401 e 1402, Bairro Carmo, às 09h45min/09h55min, em companhia do Oficial de Justiça Companheiro e em cumprimento ao mandado nº 02 do MM. Juiz (a) de Direito da Centrase Cível, **Processo PJE nº 6132485-25.2015.8.13.0024**, que **Condomínio do Edifício The Class** move a **Espólio de Elisa Maria Alves da Costa**, observadas as formalidades legais, **procedi a avaliação judicial dos imóveis penhorados**, nos termos do determinado na primeira parte do despacho judicial: salas 1401 e 1402 do endereço supra. Primeiramente, informo que consegui contactar o Dr. Alberto (advogado / 99715-4508), conforme determinado na segunda parte do despacho judicial, o qual me declarou que o Sr. José Guimarães (síndico do condomínio), ia acompanhar a diligência e fornecer as chaves das referidas salas. Posteriormente, informo que consegui contactar o sr. José Guimarães e agendar o cumprimento da ordem judicial emanada; portanto, não sendo necessário proceder ao arrombamento dos imóveis, este deferido também no despacho judicial. No ato da diligência fomos recebidos pelo Sr. José Guimarães Batista da Silva, MG – 149.870 e CPF: 130.695.436-34 (síndico do condomínio e ocupante da sala 1404), o qual nos apresentou a Convenção de Condomínio do Edifício "The Class", na qual consta as seguintes metragens da sala 1401 (área real privativa: 21,68m<sup>2</sup>, área comum: 9,38m<sup>2</sup> e área total: 31,06m<sup>2</sup>) e da sala 1402 (área privativa: 20,78m<sup>2</sup>, área comum: 9,34m<sup>2</sup> e área total: 30,12m<sup>2</sup>). **A sala 1401 é composta de:** 01 (uma) porta de acesso de vidro; piso em cerâmica; banheiro com piso em cerâmica, com azulejo nas paredes, possuindo pia e gesso no teto; sendo que este último apresenta sinais de infiltração e mofo. Portanto, a referida sala encontra-se em regular estado de uso e conservação. **A sala 1402 é composta de:** 01 (uma) porta de acesso de madeira; piso em cerâmica; banheiro com piso em cerâmica, com azulejo nas paredes, possuindo pia e gesso no teto; bancada externa fixa; pia externa com bancada e armário debaixo. Portanto, a referida sala encontra-se em bom estado de uso e conservação, e, aparentemente, necessitado apenas de uma boa limpeza para retirar o pó (poeira). **O prédio tem:** P, G1, G2, 3º ao 15º andar, dois elevadores, portão de garagem e escada corta fogo. **O terreno se localiza em uma área com as seguintes características:** zona sul da capital, havendo padaria, academia, lanchonete, farmácia, restaurante, pizzaria, supermercado, loteria, posto de gasolina, agências bancárias, escola particular, etc; e possui melhoramentos públicos como: ruas pavimentadas e arborizadas, iluminação pública, rede esgoto, linhas de ônibus, escola pública, praça, etc. **Avalio a sala 401 em R\$110.000,00** (cento e dez mil reais) **e a sala 402 em R\$120.000,00** (cento e vinte mil reais). A avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte de pesquisa consulta as imobiliárias: Myrian Dayrell, Casa Mineira, Anuar Donato, Valor Imóveis, e consulta a sites especializados em imóveis como: [www.redenetimoveis.com.br](http://www.redenetimoveis.com.br), [www.redemorar.com.br](http://www.redemorar.com.br), [www.lugarcerto.com.br](http://www.lugarcerto.com.br). Urge ressaltar que, as avaliações dos Oficiais de Justiça, são realizadas utilizando-se o **MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS**, ou seja, o Oficial comparece ao endereço do imóvel a ser avaliado, descreve suas características, procede-se uma pesquisa de preços de imóveis da região, **COMPARANDO** as características dos imóveis, apurando-se o preço, uma vez que, Oficial de Justiça **NÃO É TÉCNICO** em avaliação de bens imóveis, ou seja, não possui conhecimento técnico para realizar uma avaliação pormenorizada. Nestes preceitos, havendo dúvidas e ou discordância, SMJ, um perito avaliador com conhecimento especializado, deverá ser nomeado, conforme preceitua o art. 870, parágrafo único do CPC 2015. Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado. O Oficial de Justiça Avaliador:

  
VIRGÍLIO DA CUNHA TEIXEIRA  
PJPI – 6129-1

OFICIAL DE JUSTIÇA COMPANHEIRO:

  
DANIEL MARTINS PEREIRA  
PJPI – 14260-4

