

VARA: SUCESSOES

PROCESSO Nº: 5025382482024 .8.13.0145

MANDADO nº: 04

AUTO DE AVALIAÇÃO

A presente Avaliação é para fins judiciais, conforme determinação expressa, cujo objetivo é avaliar um imóvel, situado à **Rua R. Wenceslau Braz, 654, LOTE 51, QUADRA 10- Jôquei Clube, BAIRRO JARDIM NATAL, Juiz de Fora-MG.**

1- IMÓVEL A SER AVALIADO

Registro de Imóvel: MATRÍCULA: 34.890 do Livro nº 2 no 3º Ofício-Zona A (nos autos)

Inscrição no IPTU: 057.096/000 (o endereço no IPTU é divergente do número da casa constante no mandado)

Área do Terreno: 304m² (conforme informações cadastrais do IPTU)

Cota Ideal: 304m² (conforme informações cadastrais do IPTU)

Área de Edificação: 68m² da casa e 75m² das lojas e/ou garagens (conforme estimativa realizada via Google Earth, uma vez que não há registro de área construída no espelho do IPTU)



2- LOCALIZAÇÃO

https://www.google.com/maps/@-21.7303803,-43.3973628,3a,75y,277.41h,84.27t/data=!3m7!1e1!3m5!1sLzSS9NC3xaDy8CvGqz1N1Q!2e0!6shttps%3F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumb%3Fcb_client%3Dmaps_sv_tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D5.725741759680801%26panoid%3DLzSS9NC3xaDy8CvGqz1N1Q%26yaw%3D277.41469127931936!7!16384!88192?entry=ttu&q_ep=EgoyMDI1MDYwOC4wIjKXMDSoASAFQAw%3D%3D

O imóvel está localizado em bairro popular, área predominantemente residencial, servida por infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, redes de abastecimento de água, energia elétrica e cobertura por transporte coletivo. A região também conta com comércio e serviços nas proximidades, o que contribui positivamente para a funcionalidade e conveniência da localidade.

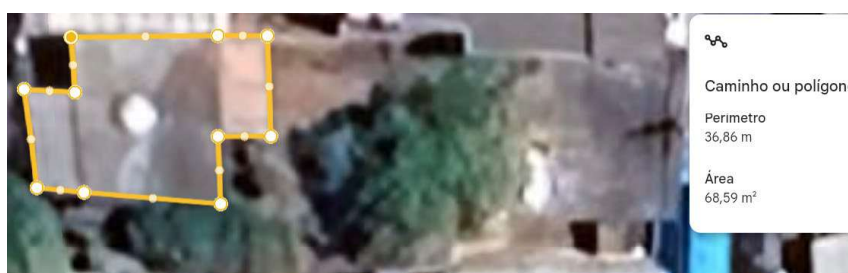
O IMÓVEL TEM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:

O imóvel possui a residência nos fundos e um misto na parte construída no nível da rua, podendo ser utilizado como loja comercial e/ou garagem. Está situado em terreno com acentuado aclive, com acesso à parte residencial feito exclusivamente por escadas. A distribuição do imóvel é a seguinte:

No nível da rua, há duas unidades que funcionam como lojas e/ou garagens, ambas com laje, sem cobertura superior. Os acabamentos são simples, com piso de ardósia, e apenas uma delas possui banheiro. Observam-se sinais aparentes de infiltrações nas estruturas. De acordo com medições aproximadas obtidas via Google Earth, a área total é de cerca de 75m², sendo aproximadamente 37,5m² para cada unidade.



Nos fundos do terreno, há uma pequena edificação com laje e sem cobertura, apresentando sinais visíveis de infiltrações. A unidade conta com cômodos pequenos, sendo dois quartos, um banheiro social, sala, cozinha, área externa coberta nos fundos e uma pequena varanda frontal. A construção é antiga, de padrão simples, com acabamentos e revestimentos básicos. O restante do terreno consiste em um quintal de terra, com área aproximada de 161 m².



Considerando as condições atuais da edificação e o padrão de seus acabamentos, justifica-se a aplicação de um fator de depreciação de 20%.

3- INFORMAÇÕES CADASTRAIS NO IPTU 057.096/000

 PREFEITURA DE JUIZ DE FORA DOCUMENTO DE LANÇAMENTO E ARRECADAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) E TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS (TCRS) OU CONTRIBUIÇÃO PARA CUSTEIO PARA SERVIÇO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (CCSIP)		EXERCÍCIO 2025	
INSCRIÇÃO 057.096/000	CONTRIBUINTE A ***** A - INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RUA WENCESLAU BRAZ 880 SNLT 51Q10 JARDIM NATAL			
TERRENO		EDIFICAÇÃO	
AREA (M²) 340,0	AREA (M²) 0,0	F. POSIÇÃO IMÓVEL 1,00	IPTU VALOR INICIAL (R\$) 261,27
AREA CORRIGIDA (M²) 340,0	PADRÃO ---	TIPO ---	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO 1,00 V. REDUZIDO (R\$) 261,27
COTA IDEAL (M²) 340,0	DEP FIS (%) ---	USO ---	VALOR VENAL (R\$) 17.418,00 VALOR IPTU (R\$) 261,27
CERCA/MURO NAO	F. SITUAÇÃO 1,00	F. SITUAÇÃO ---	ALÍQUOTA (%) 1,5 REDUÇÃO (%) 0,0 CCSIP
F. TOPOGRAFIA 1,00	AREA ISOTIMA RE065	VALOR DO M² (R\$) 0,00	ISENÇÃO / IMUNIDADE (%) IPTU ---
VALOR DO M² 51,23	VALOR DA EDIFICAÇÃO (R\$) ---	TCRS ---	COD ---
		VALOR CCSIP (R\$) 77,23	
		IPTU/CCSIP TOTAL SEM DESCONTO (R\$) 338,50	
VALOR DO TERRENO (R\$) 17.418,00			
EMISSION: 17/06/2025 13:06:40 - INTERNET.			

4- METODOLOGIA EMPREGADA

Foi adotado o MÉTODO COMPARATIVO, conforme planilha abaixo:

a) APURAÇÃO DE ÁREA EDIFICADA

MÉDIA DE m² DE IMÓVEL			
	ANÚNCIO	m²	VALOR PEDIDO
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-juiz-de-fora-jardim-natal-2300m2-RS230000/id-22208929/	200	R\$ 230.000,00
2	https://www.anawerneckimoveis.com.br/imovel/casa-juiz-de-fora-2-quartos-80-m/CA0494-ANPF	80	R\$ 90.000,00
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-joquei-club-juiz-de-fora-mg-216m2-id-2794321729/?source=ranking%2Crp	216	R\$ 170.000,00
			Σ R\$ 3.366,59
			X MÉDIA DO m² R\$ 1.020,68



Assim temos que o padrão nesta região é de **R\$ 1.020,68 o m²** para a área edificada.

O imóvel possui, aproximadamente, um terreno total de 304m². Com base nas informações constantes no espelho do IPTU e nos cálculos de metragem realizados via Google Earth, estima-se uma área edificada de 68m² correspondente à casa e 75m² referentes às lojas e/ou garagens, totalizando **143m² de área construída**. A área remanescente, **não edificada, corresponde a cerca de 161m²**. Assim, considerando o valor apurado de R\$ 1.020,68 por metro quadrado de edificação, tem-se: 143m² x R\$1.020,68 = R\$145.957,24.

PERCENTUAL DE DEPRECIAÇÃO-20% = R\$ 116.765,79 (total da área edificada).

b) APURAÇÃO DE ÁREA NÃO EDIFICADA

MÉDIA DE m² DE TERRENO				
ANÚNCIO		m²	VALOR PEDIDO	VALOR m²
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-joquei-clube-bairros-juiz-de-fora-192m2-venda-RS120000-id-2810877426/?source=ranking%2Crp	192	R\$120.000,00	R\$ 625,00
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-joquei-clube-bairros-juiz-de-fora-com-garagem-300m2-venda-RS70000-id-2716155998/?source=ranking%2Crp	300	R\$ 70.000,00	R\$ 233,33
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-natal-juiz-de-fora-mg-400m2-id-2745279010/?source=ranking%2Crp	400	R\$ 65.000,00	R\$ 162,50
			Σ	R\$ 1.020,83
			̄ MÉDIA DO m²	R\$ 340,28

Assim temos que o padrão nesta região para área não edificada é de **R\$ 340,28 o m²**; logo, temos que o imóvel apresenta o total de área não edificada de 161m² x R\$340,28 = **R\$ 54.785,08 (total da área não edificada)**.

Logo, temos um total apurado de:

R\$ 116.765,79 – área edificada +
R\$ 54.785,08 – área não edificada =
R\$171.550,87 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL



4- AVALIAÇÃO

Considerando todos os elementos anteriormente expostos, bem como os parâmetros analisados — tais como localização, acessibilidade, potencial de valorização da área, infraestrutura disponível, condições do mercado imobiliário atual, pesquisa comparativa e demais aspectos pertinentes —, atribui-se ao imóvel, na presente data, o valor total de **R\$ 171.550,87 (cento e setenta e um mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos)**.

Ressalta-se que esta avaliação não considera eventuais ônus existentes sobre o bem.

Juiz de Fora, 18 de junho de 2025.



Ana Maria Martins Lacerda

Oficiala de Justiça

PJPI 22733-0

