

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos (22) de abril de 2026, nesta Cidade de Contagem, na Avenida João César de Oliveira, 119 a 131, Eldorado, Contagem, Minas Gerais, em cumprimento ao mandado número 04, expedido por ordem do MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, extraído dos Autos do Processo 5007013-21.2019.8.13.0079, que Maurício Antonio da Silva propôs contra Andrade Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda, observadas as formalidades legais, AVALIAMOS O SEGUINTE BEM IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DO BEM:

(01) um prédio comercial, constituído por dois andares, situado na Avenida João César de Oliveira, 119 a 131, Eldorado, Contagem, Minas Gerais, com acesso ao segundo andar feito pela Rua João Gomes Cardoso, Eldorado, Contagem, Minas Gerais, bem esse descrito da seguinte forma:

1º Andar (acesso pela Avenida João César de Oliveira)

- (01) uma loja com duas portas de aço voltadas para a Avenida João César de Oliveira e outra direcionada para a Rua João Gomes Cardoso. Trata-se de loja grande. Em seu interior há quatro grandes vigas de alvenaria. Contém dois banheiros, cada qual com vaso sanitário com caixa de descarga e uma pia. Nessa loja há também um cômodo interno. Dentro dessa loja há um segundo piso cujo acesso é feito por escada metálica. Neste segundo piso há dois cômodos, sendo que em um desses há uma pia. Na loja há um conjunto de ventiladores de teto e um conjunto de lâmpadas. Tudo está em precário / péssimo estado de conservação e funcionamento.
- (02) uma loja com piso em cerâmica, com parede e teto pintados. Nela há um pequeno banheiro com pia, vaso sanitário e caixa de descarga. Nessa loja há um mezanino onde está instalada uma caixa velha de água. O acesso ao mezanino é feito por uma escada de metal. Na loja existe grande extensão de encanamento de água exposto, além de uma pia. Há também fiação elétrica exposta. Essa loja se encontra em mediano estado.
- (03) uma loja cujo acesso é feito por três portas de aço (duas grandes e uma pequena). Nela há dois banheiros, cada qual com pia e vaso. Nessa loja há um segundo



piso interno, cujo acesso é feito por uma escada de madeira sobreposta a uma escada de aço. Ela dá acesso a um trecho do segundo piso no qual há uma pia de tamanho grande. Além disso, há outra escada de aço que conduz a dois cômodos situados em outro trecho do segundo piso da loja. Tudo está em precário estado.

- (04) uma loja cujo acesso é feito por uma porta de aço. Possui mezanino situado ao fundo, cujo acesso é feito por porta de madeira. Nele há um banheiro. Esta loja se encontra em bom estado de conservação.

2º Andar (acesso pela Rua João Gomes Cardoso)

- (01) um corredor no qual há uma escada de alvenaria com acesso bloqueado para a área do telhado do imóvel. Há também uma escada com acesso bloqueado para a Rua João Gomes Cardoso. O piso desse lugar não contém acabamento. As paredes desse local estão muito danificadas. Os vidros estão quebrados. Este corredor se interconecta com treze cômodos, sendo que um desses é um banheiro pequeno cujo formato é triangular, desprovido de qualquer acessório. Esse corredor e seus respectivos cômodos apresentam em várias partes fiação exposta, trincas, partes descascadas e sujas em suas paredes. Tudo está em precário estado.
- (02) uma sacada situada diante da Avenida João César de Oliveira e da Rua João Gomes Cardoso, circundada por uma grade enferrujada. Ela apresenta piso danificado. Contém teto parcialmente descascado. No trecho localizado na rua há uma serpentina enferrujada.
- (03) um cômodo em precário estado, com vaso sanitário. Contém outro cômodo conjugado. Esse apresenta paredes danificadas, teto descascado e piso em cerâmica. Esse está conjugado com outro cômodo, que apresenta paredes pichadas e teto descascado. Tudo se encontra em precário estado.
- (04) um cômodo com paredes danificadas, teto muito danificado (estourado), piso em cerâmica. Ele dá acesso a um corredor cujo piso é feito de mesmo material. Esse corredor apresenta paredes e teto danificados e se estende a outros a seguir, muitas vezes, de maneira errática. Este corredor dá acesso a um pequeno banheiro com vaso sanitário. Este banheiro tem piso em cerâmica pequena e contém um vaso entupido, parede e teto danificados. Dá acesso ainda a outro banheiro, desprovido de quaisquer acessórios (foram suprimidos), em precário estado, pequeno, que contém cerâmica no piso e nas paredes. Neste corredor há local com várias caixas de luz (vazias, destruídas, suprimidas). O teto desse corredor está estourado e seu piso é desprovido de



acabamento. Esta parte do corredor dá acesso a uma escada que conduz a laje, ao telhado do imóvel, à sacada e ao acesso do imóvel pela Rua João Gomes Cardoso. O mesmo corredor conduz a um cômodo grande com banheiro, desprovido de qualquer item, tudo em precário estado. Este cômodo contém piso em cerâmica grande. Possui teto em precário estado, parede estourada. Esse corredor se ramifica para outro cômodo pequeno com piso em cerâmica. Esse apresenta pintura danificada e teto estourado. Esse cômodo está conjugado com outros dois, de tamanho médio e grande respectivamente. Tudo está em péssimo estado.

- (05) Laje do imóvel. Nesse lugar há uma estrutura metálica de telhado no qual há poucas telhas. Está muito sujo e em estado precário.

Parte Externa do Imóvel

Apresenta desgastes causados pela ação do tempo, danos em vidros, na pintura e toldos. O acesso ao imóvel a partir da Rua João Gomes Cardoso é feito por um portão gradeado, desprovido de campainha e de interfone em funcionamento. Ao lado desse lugar há uma pequena despensa fechada por porta de aço danificada. Esse pequeno cômodo também está em péssimo / precário estado de conservação.

Estado Geral do Imóvel

O estado geral de conservação e de utilização do imóvel é precário / péssimo. Contém muitos danos, sujeira, pichações internas, fiação exposta etc. Os sistemas hidráulico e elétrico estão danificados.

Por outro lado, trata-se de imóvel de natureza comercial, de grande extensão, localizado no principal logradouro do bairro e na área comercial desse. Está situado nas proximidades de importantes vias de acesso à cidade e a vários de seus bairros, tais como, Riacho, Inconfidentes, Amazonas, Industrial, Cidade Industrial, JK, Glória etc.

MÉTODO UTILIZADO:

Comparativo: Por meio desse, são comparados três bens semelhantes aquele e apurado o valor mais adequado às suas características.



FONTES:

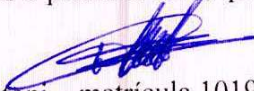
www.chavesnamao.com.br

www.imovelweb.com.br

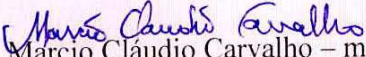
www.alfenasimoveis.com.br

Fica o bem acima descrito avaliado pelo valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Para constar, lavramos o presente auto, que segue por nós assinado


Wagner Facundo Fantoni – matrícula 1019768-1

Oficial de Justiça Avaliador


Marcio Cláudio Carvalho – matrícula 1022202-6

Oficial Companheiro

