TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

PROCESSO Nº: 3116697-32.2009.8.13.0024/MG

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

EXECUTADO: GILSON COELHO TEIXEIRA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 19 dias do mês de maio de 2026, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 2589124, expedido nos autos da **EXECUÇÃO FISCAL, Processo nº 3116697-32.2009.8.13.0024/MG,** em trâmite perante a 2ª Vara de Feitos Tributários do Município de Belo Horizonte, procedi à avaliação do imóvel abaixo descrito, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com os princípios gerais estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, considerando dados públicos de mercado disponíveis na mesma região do bem avaliando.

1 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua Carmésia nº 965, Bairro Santa Inês, Belo Horizonte/MG, CEP 31080-170.

Tipo de imóvel: Casa residencial.

Inscrição cadastral: 4300280050017.

Área do terreno: 720,00 m².

Área construída: 699,69 m².

Ano aproximado da construção: 2000.

Padrão construtivo: P5 – Padrão 5 (conforme cadastro municipal).

Estado aparente de conservação: Bom.

Características constantes do cadastro municipal:

- Garagem para 2 veículos;

- Portão eletrônico;
- Interfone;
- Piscina;
- Aquecimento central/solar;
- Circuito interno de TV;
- Esquadrias em madeira trabalhada;
- Lote em meio de quadra;
- Região dotada de infraestrutura urbana completa.

Fonte dos dados cadastrais: Sistema SIATU – Prefeitura de Belo Horizonte. O imóvel possui área construída de 699,69 m² em lote de 720,00 m². O cadastro municipal informa valor venal de R$ 1.408.398,95 para o exercício de 2024.

2 - DA VISTORIA – Imóvel residencial cuja descrição interna não foi possível realizar, uma vez que não foi franqueada a entrada no mesmo, mas apresenta construção média, conforme se observa pela parte externa. O terreno localiza-se em área provida de melhoramentos públicos, tais como asfaltamento, abastecimento de água, iluminação pública, escola, comércio amplo próximo, além de linha de ônibus.

3 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante levantamento de imóveis residenciais à venda no Bairro Santa Inês ou em localização equivalente, observando-se semelhança quanto ao padrão construtivo, destinação, estado de conservação e inserção mercadológica.

Foi adotado como parâmetro o valor unitário por metro quadrado de área construída.

4 - PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Comparável	Localização Aproximada	Área Construída (m²)	Valor Anunciado (R$)	Valor/m² (R$)	Fonte
Comparável 1	Bairro Santa Inês – BH	280,00	1.950.000,00	6.964,29	Imovelweb – anúncio ID 3028520498
Comparável 2	Rua Carmésia – Santa Inês – BH	256,00	1.600.000,00	6.250,00	MGF Imóveis – cód. 295746663
Comparável 3	Bairro Santa Inês – BH	335,00	1.800.000,00	5.373,13	Netimóveis – cód. 1069364

Fontes consultadas (acesso em 10/06/2026):

1. Imovelweb – anúncio ID 3028520498. Disponível em: https://www.imovelweb.com.br/
2. MGF Imóveis – anúncio código 295746663. Disponível em: https://www.mgfimoveis.com.br/
3. Netimóveis – anúncio código 1069364. Disponível em: https://www.netimoveis.com/

Todos os imóveis pesquisados localizam-se no Bairro Santa Inês, Belo Horizonte/MG, apresentando padrão construtivo e características compatíveis com o imóvel avaliando.

5 - CÁLCULO DA MÉDIA DO M²

Valor unitário dos comparáveis:

- R$ 6.964,29/m²
- R$ 6.250,00/m²
- R$ 5.373,13/m²

Média aritmética:

(R$ 6.964,29 + R$ 6.250,00 + R$ 5.373,13) ÷ 3

= R$ 6.195,81/m²

Valor unitário adotado:

R$ 6.195,81/m²

6 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Área construída do imóvel avaliando:

699,69 m²

Valor unitário adotado:

R$ 6.195,81/m²

Valor da avaliação:

699,69 m² × R$ 6.195,81/m²

= R$ 4.335.541,79

Arredondando:

R$ 4.336.000,00 (quatro milhões, trezentos e trinta e seis mil reais).

7 - CONCLUSÃO

Considerando as características do imóvel, sua localização, padrão construtivo, estado de conservação e os elementos comparativos de mercado pesquisados, **AVALIO** o imóvel situado na Rua Carmésia nº 965, Bairro Santa Inês, Belo Horizonte/MG, em: Valor do metro quadrado adotado: R$ 6.195,81/m². **VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R$ 4.336.000,00 (quatro milhões, trezentos e trinta e seis mil reais).** E para constar, lavro o presente Auto de Avaliação. Belo Horizonte, 10 de junho de 2026. A Oficiala de Justiça, Kátia Del Cantoni da Silva, Matrícula 28.297-0.