TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE SABARÁ – JUSTIÇA COMUM
FÓRUM LOCAL – JUSTIÇA COMUM
Praça Melo Viana, 71 – Centro – CEP: 34.505-300

Processo nº **5003225-24.2018**.8.13.0567 - mandado nº **02**

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Aos **06 (seis)** dias do mês de **Outubro** de **2023,** na **Rua Atenas, nº 767, Ana Lúcia,** em **Sabará/MG**, em cumprimento ao mandado nº **02** da **MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Infância e Juventude da Comarca de Sabará/MG**, extraído dos autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **Processo nº 5003225-24.2018**.8.13.0567, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel abaixo descrito, conforme se segue:

Imóvel residencial, localizado na Rua Atenas, nº 767, Bairro Ana Lúcia, em Sabará/MG, matrícula no CRI – Sabará sob o número 13.619.

Descrição do Terreno onde está construído o Imóvel

FORMATO: REGULAR	ZONA: URBANA	SERVIÇOS PÚBLICOS
ÁREA APROXIMADA: 360 m²	TOPOGRAFIA: DECLIVE	ÁGUA ESGOTO ASFALTO LUZ ILUMINAÇÃO PÚBLICA TELEFONE

IMÓVEL EM SUA TOTALIDADE

ÁREA TOTAL DA ÁREA EDIFICADA	TIPO	VIZINHOS	SITUAÇÃO DA UNIDADE	PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
APROXIMADAMENTE: 702, 0290 m² (IPTU)	REDIDENCIAL	CASA	MEIO DA QUADRA	BOM	BOM

DESCRIÇÃO PARCIAL DO IMÓVEL

ESTRUTURA	COBERTURA	ESQUADRIAS	INSTALAÇÃO SANITÁRIA
ALVENARIA/CONCRETO	TELHADO	MADEIRA/ALUMÍNIO	REDE PÚBLICA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – PARTE SUBSOLO

CASA		ACABAMENTOS							
TIPO	QTDE.	PAREDES	PISO	PORTAS	JANELAS	TETO	PINTURA	TOMADAS	OUTROS
SALA DE ENTRADA	01	PEDRA SÃO TOMÉ	CERÂMICA	FERRO/VIDRO	FERRO/GRADE	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	-
SALA CONJUGADA/ COZINHA	01	AZULEJO	CERÂMICA	MADEIRA/ALUMÍNIO/ VIDRO	ALUMÍNIO/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	-
BANHEIRO	01	AZULEJO	CERÂMICA	ALUMINIO	ALUMÍNIO/ ACRÍLICO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	-
QUARTO	01	REBOCO	PEDRA SÃO TOMÉ	ALUMÍNIO / ACRÍLICO	ALUMÍNIO/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	-
PORÃO	01	REBOCO	CIMENTO	GRADE FERRO	GRADE FERRO	LAGE	SIMPLES	-	-
ÁREA EXTERNA	01	PERA SÃO TOMÉ / ESTRUTURA MADEIRA	PEDRA SÃO TOMÉ	-	-	TELHADO	-	EMBUTIDA	FORNALHA E PIA DE GRANITO
PEQUENO DEPÓSITO	01	REBOCO	CIMENTO	-	-	LAGE	SIMPLES	-	-
PEQUENO QUINTAL ESTUCADO	01	-	-	-	-	-	-	-	-

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – GARAGEM PARA APROXIMADAMENTE 08 CARROS

GARAGEM		ACABAMENTOS							
TIPO	QTDE.	PAREDES	PISO	PORTAS	JANELAS	TETO	PINTURA	TOMADAS	OUTROS
GARAGEM	01	ALVENARIA-REBOCO PEDRINHAS	CERÂMICA	ALUMÍNIO / ACRÍLICO	-	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	
DEPÓSITO	01	AZULEJO	CERÂMICA	ALUMÍNIO / ACRILICO	ALUMÍNIO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	-

CA

Processo nº **5003225-24.2018**.8.13.0567 - mandado nº **02**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – PARTE NÍVEL DA RUA - TÉRREO

CASA		ACABAMENTOS							
TIPO	QTDE.	PAREDES	PISO	PORTAS	JANELAS	TETO	PINTURA	TOMADAS	OUTROS
SALA	01	REBOCO	GRANITO	MADEIRA/VIDRO	MADEIRA/VIDRO	LAGE-GESSO REBAIXADO	SIMPLES	EMBUTIDA	-
COZINHA	01	REBOCO	GRANITO	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	ARMÁRIOS EMBUTIDOS
BANHEIRO	01	CERÂMICA	CERÂMICA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	PIA GRANITO / BOX VIDRO
QUARTO	01	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	GUARDA ROUPAS EMBUTIDOS
QUARTO COM PEQUENA SACADA	01	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	GUARDA ROUPAS EMBUTIDOS /
BANHEIRO SOCIAL	01	CERÂMICA	CERÂMICA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	PIA GRANITO / BOX VIDRO
QUARTO COM PEQUENA SACADA/SUÍTE	01	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	GUARDA ROUPAS EMBUTIDOS /
SUÍTE	01	CERÂMICA	CERÂMICA	MADEIRA	-	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	PIA GRANITO / BOX VIDRO
OBSERVAÇÃO: SACADA COM GRADE DE FERRO; PEDRA SÃO TOMÉ NAS PAREDES; PISO DE GRANITO; PORTA DE SAÍDA MADEIRA/VIDRO; LAGE.									

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – PARTE 1º ANDAR

CASA		ACABAMENTOS							
TIPO	QTDE.	PAREDES	PISO	PORTAS	JANELAS	TETO	PINTURA	TOMADAS	OUTROS
COZINHA	01	CERÂMICA	GRANITO	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	BANCADA DE GRANITO EMBUTIDA / ÁRMARIOS EMBUTIDOS
SALA	01	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA/ VIDRO	MADEIRA/VIDRO	LAGE-GESSO REBAIXADO	SIMPLES	EMBUTIDA	EXTANTE/ BALCÃO FIXO
ÁREA EXTERNA	01	ALVENARIA/ MADEIRA/GRADE	GRANITO	-	-	TELHADO	TEXTURA	EMBUTIDA	-
QUARTO COM PEQUENA SACADA	01	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	ARMÁRIO EMBUTIDO
BANHEIRO SOCIAL	01	AZULEJO	CERÂMICA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	PIA MARMORE / BOX VIDRO
QUARTO COM PEQUENA SACADA/SUÍTE	01	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	-
BANHEIRO /SUITE	01	CERÂMICA	CERÂMICA	MADEIRA	ALUMÍNIO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	PIA GRANITO / BOX VIDRO
QUARTO	01	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE – GESSO REBAIXADO	SIMPLES/TEXTURA	EMBUTIDA	ÁRMÁRIO EMBUTIDO
BANHEIRO	01	CERÂMICA	CERÂMICA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	PIA GRANITO / BOX VIDRO
OBSERVAÇÃO: SACADA COM GRADE DE FERRO; PEDRA SÃO TOMÉ NAS PAREDES; PISO DE GRANITO; PORTA DE SAÍDA MADEIRA/VIDRO; TELHADO.									

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – COBERTURA COM VISTA PANORÂMICA

COBERTURA		ACABAMENTOS							
TIPO	QTDE.	PAREDES	PISO	PORTAS	JANELAS	TETO	PINTURA	TOMADAS	OUTROS
COBERTURA	01	ALVENARIA /MADEIRA	CERÂMICA	-	-	TELHADO	SIMPLES	EMBUTIDA	-
COZINHA COJUGADA COM QUARTO	01	ALVENARIA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	MADEIRA	PVC	SIMPLES	EMBUTIDA	DIVISÓRIA MDF
BANHEIRO SOCIAL	01	AZULEJO	CERAMICA	MADEIRA	MADEIRA/VIDRO	LAGE	SIMPLES	EMBUTIDA	-

Processo nº **5003225-24.2018**.8.13.0567 - mandado nº **02**

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se bem localizado no Bairro Ana Lúcia, em uma rua em declive, perto de uma área comercial, perto de escolas, padarias, posto de saúde, supermercados, sacolão, farmácias, clínicas, lojas, bares, academias, dentre outros; o presente imóvel encontra-se com a área construída, composto por uma casa de aproximadamente 702,0290 m² (GUIA DE IPTU), em bom estado de uso e conservação, com revestimento externo em reboco e pedras São Tomé, com grade de ferro e portão na frente do imóvel e com entradas independentes nos pavimentos.

Imóvel este que Avalio em aproximadamente: R$ 1.150.000,00 (Hum milhão e cem e cinquenta 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: *Setor Arrecadação Prefeitura de Sabará, Imobiliária Sabarense e sites de imóveis (net imóveis, imóvelweb, bandeirantes imóveis, varp imóveis, zapimoveis, casa mineira imóveis, salum imóveis) e informações locais.*

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

ENCERRAMENTO

Conta a presente avaliação, referente ao processo nº **5003225-24.2018**.8.13.0567, em 03 páginas, sendo esta datada e assinada e as demais rubricadas pelo oficial de justiça avaliador. Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Sabará/MG, 06 de outubro de 2023.

Cassiano Alves de Araújo
Oficial de Justiça Avaliador