# -AUTO DE AVALIAÇÃO-

Eu, Márcio Alves Pereira, brasileiro, casado, Oficial de Justiça-Avaliador, residente e domiciliado nesta cidade e comarca, em cumprimento ao respeitável mandado de nº5, oriundo do processo registrado sob o nº0109678-27.2007.8.13.0111, tendo como requerente DIVERSÕES CAMPINA VERDE LTDA., dirigi-me na Avenida 11, nº441, Bairro Centro, nesta cidade e comarca, no dia 31/01/2025, e estando lá, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel descrito abaixo:

-Um lote de terreno nesta cidade, à Avenida 11, lado ímpar, a 26,30 metros da Rua 22, sob nº14 da quadra 23, cadastrado sob o nº NE-11-01-23-14, com a área total de 826,40 metros quadrados, dentro do seguinte perímetro: Começa em um ponto no alinhamento da Avenida 11, distante da Rua 22 por 45,30 metros, na divisa com o lote 15; segue confrontando com dito lote 15 por 46,30 metros; vira à direita, confrontando com o lote 6A por 20,70 metros; vira à direita, confrontando com o lote 11 por 14,00 metros; vira à esquerda, num pequeno ângulo, confrontando com o lote 13 por 30,20 metros até alcançar a Avenida 11; e vira finalmente à direita, confrontando com a Avenida 11 por 19,00 metros, até o ponto de Começo. Imóvel matriculado sob o nº 12.039, ficha 01, livro nº2-Registro Geral, do Cartório de Registro Imobiliário desta Comarca.

-Conforme Av-1/12.039- Sobre o imóvel, a proprietária construiu antes de 1966, um prédio comercial, com quatro pavimentos, sendo o pavimento inferior com 88,30 m2, com sete cômodos; o pavimento térreo com 737,96 m2, com quinze cômodos; o 1º pavimento superior com 265,36 m2, com vinte e três cômodos e o 2º pavimento superior com 246,30 m2, com vinte e cinco cômodos, totalizando 1.337,92m2 de área construída, com setenta cômodos e recebeu os números 431,435,441 e 443.

-O referido imóvel é uma construção antiga, sua estrutura apresenta-se com algumas trincas e vários cômodos com infiltrações. Construção em alvenaria "tijolinho antigo", piso parte de cerâmica vermelhão e nos quartos de taco de madeira; a parte onde funciona o hotel o forro é de laje; os banheiros com visual bem feio, possuindo cerâmica antiga ou cerâmica vermelhão; a cobertura do prédio parte é de telhas francesas e parte e de telha eternit, com caibros e vigotas de madeira. A parte onde funcionava o cinema o piso é de tábua de madeira, o forro é de material parecido com comprensado, a cobertura é de telha eternit. Onde funcionava o cinema é um grande salão, sendo que o forro está muito estragado; na cobertura há várias telhas eternit quebradas; e no piso que é de madeira "tábua" existem vários pontos que estão apodrecidos devido à umidade das goteiras. Na parte onde funcionava o Hotel há alguns vários de umidade em muitas paredes; o piso é



Número do documento: 25013114344955900010379152413
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25013114344955900010379152413
Assinado eletronicamente por: MARCIO ALVES PEREIRA - 31/01/2025 14:34:49

antigo, e nos quartos que é de tacos de madeiras há partes que foram remedados com cimento, e estes tacos estão praticamente sem a cobertura de resina e podres, devido a falta de manutenção. Há uma rachadura chegada do corredor que dá acesso ao cinema, e outras no restante do prédio; a fiação elétrica, a tubulação de água e o esgoto são bastantes antigos, e caso haja reformas, a meu ver, estas instalações todas teriam que ser reformadas e modernizadas. As portas e janelas também são antigas, estando a maioria delas estragadas e com defeitos; no todo o imóvel está em péssimas condições, devido há várias décadas sem manutenção.

-Quanto à localização, o imóvel é muito bem localizado, estando inserido na Avenida 11, próximo aos bancos, no centro da cidade.

## -A V A L I A Ç Ã O-

Imóvel descrito acima;
Construção.....R$-572.700,00
Terreno.....R$-206.320,00
Valor total da avaliação.....R$-779.020,00
(Setecentos e setenta e nove mil e vinte reais).

Esperando ter cumprido fielmente o que me foi determinado, subscrevo-me.

Atenciosamente.

Campina Verde-MG, 31 de janeiro de 2.025.

Márcio Alves Pereira
Oficial de Justiça-Avaliador
Mat. 11.991-7



Número do documento: 25013114344955900010379152413
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25013114344955900010379152413
Assinado eletronicamente por: MARCIO ALVES PEREIRA - 31/01/2025 14:34:49