

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS

Aos 28/01/2025, às 18h53min, na Rua Claudemiro José de Souza, 285, bairro Brasil, nesta cidade, diligenciei em cumprimento ao mandado de n.º14, originado dos autos n.º**4564435-68.2008.8.13.0702** e, observando as formalidades legais, procedi à AVALIAÇÃO DE BENS ordenada, cuja descrição é a seguinte:

Um imóvel, com matrícula 31.882 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, situado na Rua Claudemiro José de Souza, 285, bairro Brasil, nesta cidade, constituído de um terreno medindo 09,0m de frente e fundos, por 40,0m metros de extensão em suas laterais, totalizando 360,0m² de área.

O imóvel possui boa localização, ficando em uma região predominantemente residencial do bairro Brasil, existindo nas proximidades escolas, escola de música, academias, restaurantes, açougue, supermercados, padarias, entre outros estabelecimentos comerciais. Com base nestas informações, avalio o metro quadrado do terreno em R\$780,00 e, por conseguinte, sua totalidade em R\$280.800,00 (duzentos e oitenta mil, oitocentos reais).

No imóvel foi construído uma casa de morada constituída por sala em três ambientes com piso em tábua corrida; dois banheiros sociais; três suítes, com piso em taco de madeira; dois quartos com piso revestido por cerâmica; dispensa, varanda coberta, com armário embutido; cozinha com piso revestido por cerâmica, coifa tipo industrial em inox e armário embutido; lavanderia coberta; garagem coberta para dois veículos.

Não foi possível mensurar a área construída exata, porém, utilizando a ferramenta gratuita de medição de área do Google Maps na perspectiva aérea do imóvel, verifiquei que a área construída aproximada é de 315m².

Como valor-base do metro quadrado da área construída, consideramos o parâmetro estabelecido pela Tabela CUB do Sinduscon/MG – novembro/2024:



- área construída – padrão baixo – tipo residencial (R1): área construída estimada de 315m² - Valor do metro quadrado = R\$2.306,11/m².

Logo, tem-se a princípio um valor de R\$726.424,65 para a área construída. Porém, faz-se necessário aplicar um decréscimo de 10% no valor da área privativa construída devido a depreciação ao longo dos anos, conforme NBR 14.653-2, e mais 40% em razão do estado do imóvel. Assim, o valor total da área construída é de R\$363.212,32 (trezentos e sessenta e três mil, duzentos e doze reais e trinta e dois centavos).

Desta forma, avalio a totalidade do imóvel em R\$644.012,32 (seiscentos e quarenta e quatro mil, doze reais e trinta e dois centavos).

O tamanho da área construída foi feito por estimativa. O valor do metro quadrado do terreno foi determinado pelo critério comparativo, levando em consideração o valor de outros imóveis localizados na região. O referido é verdade. Dou fé.

Uberlândia, 12 de fevereiro de 2025.

ANDRÉ MARTIR VIANA SANTOS
Oficial de Justiça Avaliador
PJPI 25.639-6

