OFICIAL DE JUSTIÇA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 23 dias do mês de julho de 2025, em cumprimento ao mandado extraído dos autos nº. 5006077-31.2021.8.0271, em trâmite na 1ª Vara Cível desta comarca de Frutal/MG, que figuram como partes Banco do Brasil S. A. x João Brigolin e Outro(s), passei a proceder à **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito.

1. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM

Trata-se de um imóvel urbano, cujas características, extraídas da matrícula nº 45.109 do CRI local e de suas averbações, são:

Localização: Rua Paes Lemes, nº 402, Cidade de Frutal, MG.

Terreno: Lote de terras nº 08 (oito), da quadra nº 374 (trezentos e setenta e quatro), com área superficial total de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).

Edificação: Uma casa residencial com área total construída de 192,00m² (cento e noventa e dois metros quadrados), composta por uma área original de 68,80m² acrescida de 123,20m². O acréscimo inclui área de varanda (52,77m²) e uma piscina (17,03m²), benfeitorias que qualificam o imóvel com um padrão construtivo médio a bom e com área de lazer consolidada.

2. METODOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do bem, foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a NBR 14.653 da ABNT. A análise baseou-se nos seguintes fatores:

Pesquisa de Mercado: Foram consultadas fontes de imobiliárias locais e portais especializados para identificar os preços de oferta e transação de imóveis com características similares (área, padrão e localização) em Frutal/MG. Constatou-se que propriedades com área de lazer e metragem equivalente são comercializadas em uma faixa de valor que fundamenta a presente avaliação.

Fatores de Valorização: Considerou-se a boa localização do imóvel, a área do terreno e, principalmente, a área construída total de 192,00m², que é um diferencial positivo. A presença de piscina e varanda representa um fator de alta liquidez e valor agregado significativo no mercado local.

Estado de Conservação: Para fins desta avaliação, presume-se que o imóvel se encontra em bom estado de conservação e habitabilidade.

3. CONCLUSÃO DO VALOR

Ponderando todos os elementos descritos, as características do imóvel, sua localização, o padrão construtivo e o cenário atual do mercado imobiliário na comarca, AVALIO o bem descrito no item 1 em:

R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)

Para ficar constando, lavrei(amos) o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça.

Raphael Mazini Ramos

Oficial de Justiça Avaliador

Mat. 22387-5

OFICIAL DE JUSTIÇA