



2ª VARA DO TRABALHO DE ITABIRA

Autos: 0010639-69.2025.5.03.0171

Mandado: Id c828041

Exequente: Mauro Lucio de Souza (CPF 903.328.496-00)

Executado: San Roman Construções, Serviços e Comércio Ltda (CNPJ 35.542.574/0001-76)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 03/03/2026, às 12:30h, em cumprimento ao Mandado de Pesquisa, Penhora e Avaliação *Id c828041* expedido nos autos supra, compareci no endereço onde se encontrava o bem abaixo descrito, procedendo à sua penhora e avaliação, para fins de garantia da presente execução de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais) em valor atualizado até 26/11/2025, nos termos a seguir:

Descrição – Imóvel situado nesta cidade de Itabira/MG, à Avenida Anthuriuns, numeração indeterminada, Bairro Colina da Praia, constituído pelo Lote de nº. 13 (Treze), da Quadra 19 (Dezenove), do loteamento denominado Bairro Juca Rosa – 2ª Etapa, popularmente conhecido como “Colina da Praia III”, neste Município, com área de 480,00 m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados, sendo 12,00m na parte frontal e aos fundos e 40,00m nas laterais), com as características, confrontações e perímetro georreferenciado especificados na respectiva matrícula. Imóvel atualmente cercado com muro de arrimo/concreto nas laterais e nos fundos, sendo que a parte frontal se encontra fechada com tapume metálico (parte onde é feito o acesso para a via pública). Vegetação em estado de crescimento no interior do lote. Imóvel sem acessões e benfeitorias na data da avaliação.

Matrícula – 33.096 do Ofício de Registro de Imóveis de Itabira (Livro 2 – Registro Geral)

Inscrição Imobiliária Municipal - 10501702210010

Endereço atual e Fotos – Avenida Anthuriuns, s/n, Bairro Colina da Praia, Itabira/MG.

Localização Atual do Imóvel em Coordenadas Geográficas –
-19.634382 (S) ; -43.216476 (W)



Fotos -



**Fotos atuais lote penhorado – Março/2026*



**Foto Lote – Google Maps – Registro de Setembro 2024*

Avaliação – Após pesquisa consultiva no mercado imobiliário de Itabira/MG e ainda levando-se em conta sua localização, avalio o bem em **R\$ 245.000,00 (Duzentos e quarenta e cinco mil reais)**.

Ante todo exposto, lavro e assino nesta data o presente auto.

(assinado digitalmente)

Paulo Roberto Hoffert Cruz Filho
Oficial de Justiça Avaliador Federal



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

- Método utilizado para determinação do valor do imóvel: Método Comparativo de Dados de Mercado

- Procedimento: Levantamento de amostra de dados de mercado, buscando-se similaridade quanto às características do imóvel avaliando, a fim de se aferir o valor médio do metro quadrado na região em avaliação, possibilitando, assim, a precificação do bem em análise. Por fim, aplicado fator de redução de regateio (flutuação negocial imobiliária).

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anunciante	Tereza Imóveis Itabira CRECI 11326	Imobiliária Guedes CRECI PJ5760	Imobiliária Guedes CRECI PJ5760
Link	https://www.terezaimoveisitabira.com.br/imovel/terreno/venda/itabira/mg/colina-da-praia/TE0020_TEREZA	https://imobiliariaguedes.com.br/imoveis/venda/itabira/colina-da-praia/-/lote/im002d1135/imovel/1321643	https://imobiliariaguedes.com.br/imoveis/venda/itabira/colina-da-praia/-/lote/im002d1418/imovel/2564530
Tipo	Lote	Lote	Lote
Localização	Bairro Colina da Praia, Itabira/MG	Bairro Colina da Praia, Itabira/MG	Bairro Colina da Praia, Itabira/MG
Área	360 m ²	400 m ²	360 m ²
Valor	R\$ 185.000,00*	R\$ 250.000,00*	R\$ 170.000,00*
Valor m²	R\$ 513,88	R\$ 625,00	R\$ 472,22

*Valores consultados em Março de 2026



VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

VALOR DO M²	
Imóvel 1	R\$ 513,88
Imóvel 2	R\$ 625,00
Imóvel 3	R\$ 472,22
<hr/>	
Total	R\$ 1.611,10
Valor Médio m2	R\$ 537,03

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área do lote	480,00 m ²
Valor médio m ²	R\$ 537,03
Área do lote x Valor m ² *	R\$ 258.000,00
Fator de Regateio (-5%)**	(-) R\$ 13.000
Valor Final Arredondado	245.000,00

*Valor arredondado

** Redução de preço aplicada levando-se em conta que, tradicionalmente, anúncios de imóveis no mercado imobiliário tendem a majorar o preço do bem em função de comissões imobiliárias e taxas diversas de negociação.