



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS

3ª Vara Federal de Execução Fiscal, Extrajudicial e JEF de Belo Horizonte

Processo nº0003453-94.1994.4.01.3800 (Execução Fiscal)

Exequente: União Federal (Fazenda Nacional)

Executado: Roberto Rodrigues Mol e A Íntima Ltda

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 15 (quinze) dias do mês de janeiro de 2025, compareci à rua Curitiba, nº545 (Edifício Lavalley), 11º andar, Centro, Belo Horizonte, MG, onde PROCEDI À REAVALIAÇÃO dos seguintes imóveis:

DESCRIÇÃO: Salas nºs 1.101 e 1.111 do Edifício Lavalley, com piso em taco, boa conservação, janelas de madeira e vidro tipo 'guilhotina', sem banheiros.

Sala 1101 do Edifício Lavalley, localizado na Rua Curitiba, 545, Centro, Belo Horizonte/MG, com área privativa real de 23,60m², e respectiva fração ideal do terreno, conforme matrícula 89.868 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG;

Sala 1111 do Edifício Lavalley, localizado na Rua Curitiba, 545, Centro, Belo Horizonte/MG, com área privativa real de 19,12m², e respectiva fração ideal do terreno, conforme matrícula 89.876 do 6º de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

AVALIAÇÃO: Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Belo Horizonte praticados na região (vide Análise), avalio os imóveis em **R\$40.000,00** (quarenta mil reais) cada um.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

<https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/sala-comercial-no-centro-de-belo-horizonte-1469515834>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-belo-horizonte-18m2-venda-RS60000-id-2855612019/?source=ranking%2Crp>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS

3ª Vara Federal de Execução Fiscal, Extrajudicial e JEF de Belo Horizonte

Processo nº0003453-94.1994.4.01.3800 (Execução Fiscal)

Exequente: União Federal (Fazenda Nacional)

Executado: Roberto Rodrigues Mol e A Íntima Ltda

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO e ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A via é urbana em posição estratégica para comércio e atividades afins, com facilidade de acesso a outros pontos da cidade em função do fluxo de veículos e transporte.

O auto de avaliação lavrado pelo Oficial de Justiça pode ser apresentado de forma simplificada como a própria norma o admite (NBR 14653-1, item 10.2), pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Consultamos preços praticados de imóveis próximos junto a corretores na região. Em nosso tipo de avaliação simplificada procuramos constituir uma amostra homogênea: imóveis bastante similares ao avaliando, considerando quesitos tais como zoneamento e localização, dimensões, padrão construtivo e estado de conservação.