

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

Aos 28 dias do mês de agosto de 2025, em cumprimento ao mandado extraído dos autos do Processo nº 5006726-54.2025.8.13.0271, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Frutal/MG, em que figuram como partes FORMA DISTRIBUICAO ESPECIALIZADA PARA CABELEIREIROS E AFINS LTDA - ME e O outro (s) (Autores) e ANA CLAUDIA DE SOUZA (Ré), procedo à **AVALIAÇÃO** do bem abaixo discriminado.

**1. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Imóvel de Matrícula nº 44.610 do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal/MG, consistente em: UM TERRENO URBANO, lote 01-A da quadra 424, com área total de 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), localizado na Rua José Galina, Bairro Santos Dumont, Frutal/MG.

**2. OBSERVAÇÃO SOBRE O ENDEREÇO**

Conforme diligência realizada no dia 28 de agosto de 2025, e em conformidade com a Averbação AV-1 na matrícula do imóvel, certifico que o número correto da edificação é 850 (oitocentos e cinquenta), divergindo do número "424" que consta por equívoco no mandado judicial.

**3. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Conforme consta da Averbação AV-1-44.610, sobre o referido terreno foi edificada UMA CASA RESIDENCIAL com área construída de 47,47m<sup>2</sup>. Em vistoria externa ao local, e com base em imagens de fachada, constata-se tratar de uma casa térrea em aparente bom estado de conservação, com muro, portão de garagem e entrada social, de padrão construtivo compatível com o da região.

**4. METODOLOGIA E PESQUISA DE MERCADO**

A presente avaliação utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, avaliando-se separadamente o terreno e a benfeitoria, com base em pesquisa de mercado para imóveis no Bairro Santos Dumont e adjacências. Foram consultados valores de terrenos e de casas com metragens e padrões semelhantes para compor o valor final.

**5. CÁLCULO DO VALOR**

Avaliação do Terreno (120,00m<sup>2</sup>): A região é dotada de infraestrutura urbana completa. Atribui-se o valor de R\$ 500,00 por metro quadrado.

Cálculo: 120,00 m<sup>2</sup> x R\$ 500,00/m<sup>2</sup> = R\$ 60.000,00

Avaliação da Benfeitoria (47,47m<sup>2</sup>): Considerando a área construída, o padrão construtivo e o estado de conservação aparente de um imóvel edificado em 2010, atribui-se um valor de mercado para a construção de R\$ 80.000,00.

Cálculo: (Valor total da construção) = R\$ 80.000,00

## 6. CONCLUSÃO

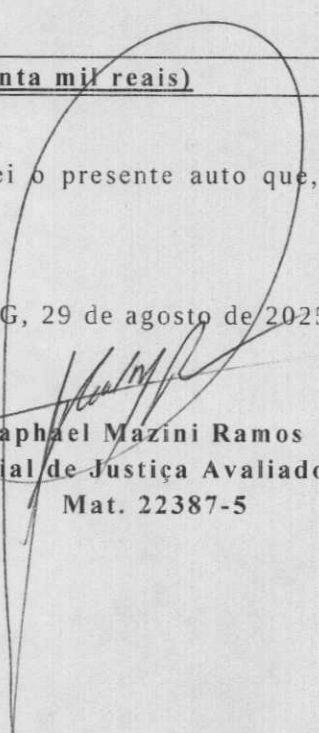
Com base nos elementos supracitados, a soma do valor do terreno (R\$ 60.000,00) e da benfeitoria (R\$ 80.000,00) resulta em R\$ 140.000,00.

Sendo assim, AVALIO o imóvel descrito (matrícula nº 44.610), com todas as suas benfeitorias, na presente data, em:

**R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**

E, para ficar constando, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Frutal/MG, 29 de agosto de 2025.

  
**Raphael Mazini Ramos**  
Oficial de Justiça Avaliador  
Mat. 22387-5