

Auto de Avaliação

Aos 19(dezenove) dias do mês de dezembro de 2.025, nesta Cidade e Comarca de Belo Horizonte, realizei as diligências necessárias, em cumprimento ao mandado 6(seis), expedido pelo Juízo da 1ª Vara de Sucessões, extraído dos autos da ação de inventário, processo 5147057-95.2018.8.13.0024, em que André Ricardo Couto Taques e Outro(s) movem a Maria Aparecida Couto Taques, observadas as formalidades legais, procedimento a avaliação do imóvel localizado na Rua Joaquim Nabuco, 651, Apto 301, Edifício Leopoldo Bicalho, Nova Suissa, conforme despacho judicial, apresentado pelo Sr. Andre Ricardo Couto Taques, CPF 940239646-20, no dia 16/12/2025, 09h57min. **Dados da Guia de IPTU/2025** - índice cadastral 492216011010-9; tipo de imóvel apartamento; tipo de lançamento residencial; área de terreno 708,00; área construída 100,00; fração Ideal 0,043240; zona homogênea/zona uso OE117/ZAP; classificação/padrão de acabamento AP3/P3; e valor venal 150.201,00. **Registro Geral** - Sétimo Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; Livro número 2; Matrícula número 15520. **O imóvel objeto da presente ação** é constituído por uma sala em dois ambientes, com porta de prancheta, piso de madeira laminada, janela metálica com vidros, porta de madeira com vidros para o corredor de acesso interno; um corredor de acesso interno, piso de madeira laminada, pequeno; um quarto com piso de madeira laminada, janela metálica com vidros, porta de prancheta, com armário embutido, em aglomerado, com três portas e maleiros; um quarto com porta de prancheta, piso de madeira laminada, janela metálica com vidros, com armário embutido, em aglomerado, com quatro portas e maleiros; um banheiro social com porta de prancheta, piso cerâmico, paredes azulejadas, com vaso sanitário e pia, box de vidro, basculante metálico, com vidros, instalações inox, antigas; uma cozinha com piso de cerâmica, com marco, sem a porta, paredes azulejadas, com pequena bancada de granito, com armário base da pia em fórmica, com três portas e quatro gavetas, bancada de granito, cuba de alumínio, e parte do armário suspensa, com três portas, sendo duas com vidros, e nicho, marca do armário Itatiaia; uma dependência de empregado(a), com porta entrada de serviço em prancheta, área com piso de pedra ardósia, janela metálica, com vidros, tanque metálico, com armário em fórmica, com duas portas, um banheiro pequeno, piso em pedra ardósia, porta sanfonada, de PVC, com vaso sanitário, paredes azulejadas, basculante metálico, com vidros, e um quartinho com piso de pedra ardósia, sem porta, com basculante metálico, com vidros. O apartamento 301 possui uma vaga na garagem, livre e coberta. O condomínio possui um salão de festas, um elevador, um quartinho para lixo, portões e portaria eletrônicos e gás canalizado. **Localização:** imóvel bem localizado, próximo do Centro da Capital, rede de comércio, rede bancária, escolas públicas e particulares, postos de saúde, igrejas de cultos diversos, corredores de transportes com diversas linhas de ônibus coletivos, dentre outros benefícios e usufrui de infraestrutura condizente com as demais capitais brasileiras. **Critério Adotado:** foi atribuído valor de mercado, comparativo ao de imóveis da mesma região geoeconômica em que se localiza o bem avaliando, considerando o seu regular estado de

conservação, funcionamento e uso, com pisos desgastados pelo uso e requerendo pintura. **Fontes Consultadas:** sítios de imobiliárias atuantes na região, imóveis vizinhos, Guia de IPTU/2025, Plantas Online e jornais de circulação. **Avaliação:** avalio o o imóvel objeto da presente ação por **R\$ 285.000,00(duzentos e oitenta e cinco mil reais)**. Para constar, lavrei o presente auto que segue assinado eletronicamente.

Fernando Otávio de Jesus Oliveira
Oficial de Justiça PJPI000208-9

?