

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE UBERABA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dezessete dias do mês de junho ano de dois mil e vinte e cinco (17-06-2025), haver nesta cidade de Uberaba do Estado de Minas Gerais, eu Oficial de Justiça e Avaliador Judicial III, abaixo assinado, em cumprimento ao R. mandado MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, autos n.º 5003185-28.2018.8.13.0701 PJE, mandado n.º 04, ação de Execução, procedimento Ordinário, mandado de Avaliação, a requerimento do Sr. Jusivaldo de Assis Silva, que promove a ação em desfavor da empresa Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda – ME e Outro(s), tendo me dirigido a região do Chuá ou Capelinha do Barreiro, onde fui a Fazenda Palmeiras, distante 30 km desta cidade aproximadamente, nesta comarca, sendo que após as formalidades legais, conforme despacho judicial foi procedido à vistoria nesta data e posterior avaliação.

BENS:

1.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
FAZENDA PALMEIRAS

1.1- ÁREA.

Uma propriedade Rural, situada neste município, denominada Fazenda Palmeiras, constituída de uma sorte de terras, com a área de cento e seis (106) hectares, vinte e sete (27) ares e noventa e quatro (94) centiares, dentro do perímetro descrito na escritura. Consta que a avaliação é da área remanescente de trinta e cinco (35) hectares, oitenta e três (83) ares, setenta (70) centiares da propriedade.

MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, autos n.º 5003185-28.2018.8.13.0701 PJE, mandado n.º 04, ação de Execução, procedimento Ordinário, mandado de Avaliação, a requerimento do Sr. Jusivaldo de Assis Silva, que promove a ação em desfavor da empresa Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda – ME e Outro(s).

Página 2

1.2- BENFEITORIAS.

Neste local não foi visto benfeitorias, pois o local avaliado foi localizado com base em informações e não tenho certeza que tenha ido ao local correto.



OBS.: Vista do local.

1.3- ACESSO.

O acesso é feito pela saída da cidade de Uberaba, passando pelo Jockey Clube, seguindo estrada federal Br-262, por onde percorre por aproximadamente uns 15 km, onde encontra o km 823 e trem um trevo neste local, continua Br-262, segue por mais ou menos quatro quilômetros, onde encontra a placa com o nome da propriedade as margens da rodovia, e entra a direita, e por estrada de terra segue por mais quatro quilômetros, onde encontra a área em avaliação.

MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, autos n.º 5003185-28.2018.8.13.0701 PJE, mandado n.º 04, ação de Execução, procedimento Ordinário, mandado de Avaliação, a requerimento do Sr. Jusivaldo de Assis Silva, que promove a ação em desfavor da empresa Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME e Outro(s).

Página 3



1.4- TOPOGRAFIA.

O terreno em avaliação possui pequeno declive, porem é mecanizável.

1.5- SOLO.

Neste local são terras conhecidas como terras de campo.

1.6- MATRÍCULA.

Cartório do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba, número da Matrícula 68.208, filha 001, livro 02.

1.7- LOCALIZAÇÃO.

As terras em avaliação estão bem localizadas, de fácil acesso.

MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, autos n.º 5003185-28.2018.8.13.0701 PJE, mandado n.º 04, ação de Execução, procedimento Ordinário, mandado de Avaliação, a requerimento do Sr. Jusivaldo de Assis Silva, que promove a ação em desfavor da empresa Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME e Outro(s).

Página 4



2.0 AVALIAÇÃO

2.1- CRITÉRIO.

Para a presente avaliação foi adotado o critério de pesquisa de mercado, e o valor atribuído é o valor de venda, esclareço ainda que houve grande dificuldade para atribuir valores ao imóvel, devido à baixa transação comercial existente na região, e devido aos preços dos produtos, fui informado que o mercado de venda de imóveis rurais está em baixa.

2.2- AVALIAÇÃO DAS TERRAS.

A área em avaliação que a avaliação é da área remanescente de trinta e cinco (35) hectares, oitenta e três (83) ares, setenta (70) centiares da propriedade.

Informo que em nossa região por tradição/costume, as terras não são comercializadas em hectares, que é uma medida universal, e sim em alqueires, desta forma, passo as medidas das terras de hectares para alqueires.

Área penhorada	35.83,70 hectares
dividido /	4.84,00 hectares
Total	<hr/> 07.40 Alqueires

Um 01 alqueire equivale a 4.84 hectares, desta forma os 35.83,70 hectares equivalem a 07.40 alqueires.

Desta forma cada alqueire foi por mim avaliado em:.....R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Informo que a propriedade está na sua maioria em lavoura de cana.

MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, autos n.º 5003185-28.2018.8.13.0701 PJE, mandado n.º 04, ação de Execução, procedimento Ordinário, mandado de Avaliação, a requerimento do Sr. Jusivaldo de Assis Silva, que promove a ação em desfavor da empresa Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME e Outro(s).

Página 5

2.3- AVALIAÇÃO TOTAL DAS TERRAS.

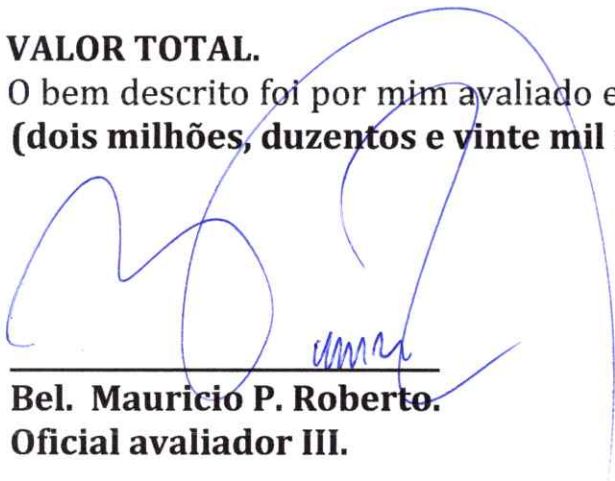
Os 07,40 alqueires foram por mim avaliados em:.....R\$ **2.220.000,00** (dois milhões, duzentos e vinte mil reais).

2.4- AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA.

O valor atribuído às terras, já contempla qualquer benfeitoria que possa ter na área penhorada, porem não foi encontrado.

2.5- VALOR TOTAL.

O bem descrito foi por mim avaliado em:.....R\$**2.220.000,00** (dois milhões, duzentos e vinte mil reais).



Bel. Mauricio P. Roberto.
Oficial avaliador III.

MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, autos n.º 5003185-28.2018.8.13.0701 PJE, mandado n.º 04, ação de Execução, procedimento Ordinário, mandado de Avaliação, a requerimento do Sr. Jusivaldo de Assis Silva, que promove a ação em desfavor da empresa Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME e Outro(s).

Página 6