

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 09/06/2026, nesta cidade e comarca de São Sebastião do Paraíso/MG, em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo nº 0048894-43.1998.8.13.0647, procedi à PENHORA da fração ideal correspondente a 6,724% do imóvel objeto da matrícula nº 19.854 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião do Paraíso/MG, consistente em propriedade agrícola denominada Sítio São Jorge, situada na região rural da Ressaca, com área total matriculada de 25h,33a,90c. O imóvel encontra-se localizado nas coordenadas geográficas 20°51'58.4"S e 47°01'03.9"W, correspondentes a -20.866210, -47.017740, Plus Code 4XMJ+GW6, São Sebastião do Paraíso/MG, em região próxima à rodovia LMG-836, que liga São Sebastião do Paraíso/MG a São Tomás de Aquino/MG.

No local, constatei a existência de algumas benfeitorias, consistentes em casas antigas, com aspecto de abandono. Verifiquei, ainda, que a terra possui aptidão para cultura de café, tratando-se de terra de cultura, em região com altitude favorável à exploração agrícola, além de apresentar boa localização e facilidade de acesso.

Para fins de avaliação, considerando que a área total do imóvel corresponde a aproximadamente 10,47 alqueires paulistas e 25,339 hectares, adotei o valor médio regional de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) por alqueire paulista, equivalente a aproximadamente R\$ 165.289,00 (cento e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta e nove reais) por hectare, valores estes apurados mediante consultas a pessoas que conhecem os valores praticados na região, inclusive corretores de imóveis. Dessa forma, avalio o imóvel integral em R\$ 4.188.264,46 (quatro milhões, cento e oitenta e oito mil, duzentos e sessenta e quatro reais e quarenta e seis centavos).

Considerando que a constrição judicial recai apenas sobre a fração ideal de 6,724% pertencente ao executado, avalio a referida fração ideal penhorada em R\$ 281.618,90 (duzentos e oitenta e um mil, seiscentos e dezoito reais e noventa centavos), ressaltando tratar-se de fração ideal indivisa, sem individualização física autônoma no imóvel matriculado.

São Sebastião do Paraíso/MG, 09/06/2026.

OFICIAL DE JUSTIÇA - TJMG

