

AUTO DE AVALIAÇÃO

Maristela Pereira, Oficiala de
Justiça Aval. em exercício nesta
Comarca, na forma da lei, etc...

Aos três dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco(03/07/2.025), no município de Araporã-MG, Comarca de Tupaciguara-MG, em cumprimento ao mandado 1 expedido nos autos nº. 5000608-48.2025.8.13.0696, 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude, de carta precatória deprecada pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Canápolis-MG, oriunda dos autos Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por BANCO DO BRASIL S.A. em face de REMISSON CUSTÓDIO DE ARAÚJO E OUTROS, após vistoria nesta data procedi à AVALIAÇÃO em bem de propriedade do executado, conforme abaixo segue:

UMA GLEBA DE TERRAS DE TERRAS, situada neste município de Tupaciguara-MG, no Distrito de Araporã, na FAZENDA DO PASSA-TRÊS, no lugar anteriormente denominado como "Lagoa dos Patos e Ribcirão do Passa Três", com a área superficial de 19,36,00ha(dezenove hectares e trinta e seis ares) de cultura de primeira classe, dentro dos limites e confrontações constantes da Matrícula 7.486 e R-7.7486 do Livro Nº. 2 do CRI local, dentro dos limites e confrontações constantes da MATRÍCULA 8.926-R1-8.926 do Livro 2 do CRI local. Após vistoria nesta data, acompanhada pelo Sr. Joacir Pereira da Silva que me auxiliou identificando a área, posto que trabalha na região há vários anos e conhece bem os limites, confrontantes e proprietários e verifiquei constar que se trata de uma área



plana, sem benfeitorias, chão limpo e cem por cento agricultável.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA ÁREA:

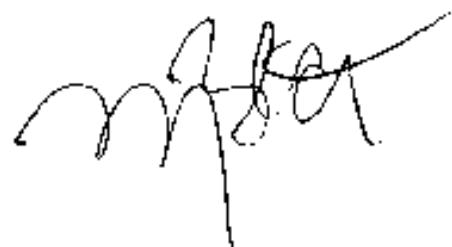
A localização e topografia, sem dúvida, são fatores importantes a serem considerados quando da avaliação de qualquer imóvel. A gleba em questão, apresenta favorável em ambos os casos, dado ao privilégio da sua localização próxima de Araporã-MG, Centralina-MG, Araporã Bioenergia S/A e acesso rápido à cidade de Itumbiara-GO, pela BR 153. Muito bem servida com estrada de chão em ótimo estado de conservação. Logística perfeita para qualquer tipo exploração agrícola.

Outro fator determinante e indicativo de valor ao imóvel rural é a sua exploração. A área visitada trata-se de uma área destinada à lavoura, em especial soja, beneficiada por esta cultura há alguns anos, conforme informações do Sr. Joaci.

MÉTODO UTILIZADO: COMPARATIVO

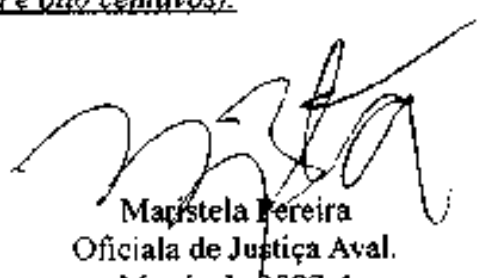
Na Avaliação de imóvel rural, na maioria das vezes, utiliza-se o método comparativo, ou seja, compara-se as vendas efetuadas e valores indicativos, na mesma região geoeconômica, com características semelhantes, ou seja, a qualidade do solo, o tipo de sua exploração, seja agrícola ou pecuária, localização e topografia. No cenário atual, poucas comercializações de imóveis rurais foram realizadas no município de Araporã nos últimos meses.

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL RURAL



A nossa região apresenta um aumento considerável nos preços de imóveis em todos os segmentos, mas em relação ao imóvel rural, os valores sugeridos pelo mercado local, chegam em exageradas indicações, embora pouca negociação realizada. Isso é o que verifiquei através de consultas com corretores, agricultores e pessoas ligadas ao ramo. Mas é necessário o bom senso para encontrar o equilíbrio e preço justo, ponderando as indicações e ofertas. Pude observar diante das pesquisas que altos valores são atribuídos aos imóveis com características similares ao avaliado, entretanto poucos negócios foram realizados. Desta forma, o valor atribuído, sem dúvida, deverá ser coerente com a realidade indicada pelo mercado local aliado ao valor comercial realmente susceptível à venda, para atrair possíveis compradores. Assim, em consideração a tudo acima exposto, AVALIO O IMÓVEL RURAL adotando o MÉTODO COMPARATIVO em R\$1.199.999,98(um milhão, cento e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos.) considerarei o hectare em R\$61.983,47 e o alqueire R\$ R\$300.000,00.

Feita a AVALIAÇÃO, para constar lavrei o presente que segue devidamente assinado e avaliado por um total de R\$ R\$1.199.999,98(um milhão, cento e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos).


Maristela Pereira
Oficiala de Justiça Aval.
Matrícula 3997-4

