

AUTO DE AVALIAÇÃO

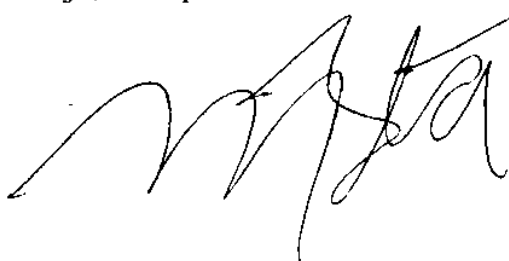
Maristela Pereira, Oficiala de
Justiça Aval. em exercício nesta
Comarca, na forma da lei, etc...

Aos dezessete dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis(17/02/2.026), neste município e Comarca de Tupaciguara-MG, em cumprimento ao mandado 2 expedido nos autos nº.5002844-07.2024.8.13.0696, 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude requerida por BANCO DO BRASIL S.A. em face de DORVALINA FELDNER FERREIRA DE ALMEIDA, nesta data, dirigi-me até a Fazenda Confusão, lugar denominado "FAZENDA NOVA", após vistoria nesta data procedi à AVALIAÇÃO em bem de propriedade da executada, conforme abaixo segue:

UMA GLEBA DE TERRAS DE TERRAS, situada neste município de Tupaciguara-MG, na Fazenda CONFUSÃO, no lugar denominado Fazenda Nova, com a área de 08,06,66(oito hectares, seis ares e sessenta e seis centiares), dentro dos limites e confrontações constantes da Matrícula 27.258 do CRI local. Após vistoria nesta data, nas proximidades, localizei o esposo da ré Sr. Lucas Gomes Guimarães, o qual apontou a localização exata da gleba em questão e pude verificar que se trata de uma área atualmente destinada à pecuária, sem benfeitorias; com um leve declive e com córrego; toda cercada por cerca "paraguaia".

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

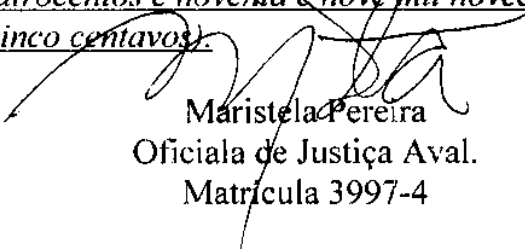


indicativos, na mesma região geoeconômica, com características semelhantes, ou seja, a qualidade do solo, o tipo de sua exploração, seja agrícola ou pecuária, localização e topografia e ainda as avaliações judiciais realizadas em Glebas com localização e características semelhantes.

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. 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\$499.995,85(quatrocentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos), considere 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\$499.995,85(quatrocentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos).


Maristela Pereira
Oficiala de Justiça Aval.
Matrícula 3997-4

