



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM MINAS GERAIS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS
1º VARA FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE
MONTES CLAROS

Processo: 0004722-30.2006.4.01.3807
Exequente: União Federal/Fazenda Nacional
Executado: Frigorífico Regional Polígono Ltda

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 15/03/2023, compareci à Avenida A, 1915, Distrito Industrial e REAVALIEI o bem abaixo descrito:

1. 01 (uma) parte de terras, com área de 4,84 ha (quatro hectares e oitenta e quatro ares), ou seja 01 (um) alqueire geométrico, situado na Fazenda Boa Vista (atrás da “Alpargatas, constando no google o nome da rua de acesso como Rua Trinta e Nove)., Distrito desta cidade, com os limites descritos na certidão do 2º CRI.



Figura 1. Imagem de satélite com a localização do imóvel destacado em vermelho.

2. Matrícula: 15.584 do 2º Cartório Registro de Imóveis de Montes Claros.
3. Ocupação/Posse: no imóvel residem o Sr. Fernando Santos e sua esposa Nayara. Fernando relatou que reside no imóvel desde 2011. Relatou que era funcionário do frigorífico, onde trabalhava como vigia, e que, após a empresa encerrar suas atividades continuou residindo no local com a convicção dos proprietários que lhe deviam valores referente a verbas trabalhistas.
4. Construções/benfeitorias: no local há uma pequena casa, bastante rústica, e ainda um antigo galpão, onde o possuidor utiliza para prestação de serviço de marmoraria e confecção de móveis em madeira, conforme registro fotográfico abaixo.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM MINAS GERAIS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS
1º VARA FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE
MONTES CLAROS



5. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

O valor do terreno foi obtido por meio de pesquisa comparativa do mercado imobiliário de Montes Claros, conforme demonstrado abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2
Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-bairros-montes-claros-20000m2-venda-RS4000000-id-90588140/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-districto-industrial-bairros-montes-claros-9166m2-venda-RS1833000-id-2576747004/
Bairro/local	Jaraguá	Distrito Industrial
Área do imóvel (m ²)	20.000	9166
Valor anunciado	R\$ 4.000.000,00	R\$ 1.833.000,00



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM MINAS GERAIS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS
1º VARA FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE
MONTES CLAROS

Valor por m ²	R\$ 200,00	R\$ 199,98
--------------------------	------------	------------

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do m ²
Imóvel 1	R\$ 200,00
Imóvel 2	R\$ 199,98
Total	R\$ 399,98
÷ 2 = média	R\$ 199,99

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área do terreno (m ²)	48.400,00
Valor do m ²	R\$ 199,99
Valor do terreno	R\$ 9.679.471,96
- 40%	R\$ 5.807.683,17

Considerando o irrisório valor das construções em face do valor do terreno, deixei de considerar o valor das benfeitorias. Considerando ainda que os imóveis paradigmas usados para comparação são imóveis urbanos e o imóvel avaliado, apesar de estar no limite da área urbana, ainda é considerando um imóvel rural, e ainda, segundo o possuidor, ter áreas de preservação ambiental como reserva legal e área de proteção ambiental (APP), uma vez que o terreno possui uma lagoa e um córrego em seu interior, promovi o desconto de 40%.

Dessa forma, avalio o imóvel em R\$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais)

Do que para constar, lavrei o presente auto que, vai assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador.

Montes Claros, 20 de março de 2023.

Vinícius Batista Mendes
Oficial de Justiça
Mat. 1011137