

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº: 5003099-18.2020.8.13.0271 Ação: Cumprimento de Sentença
Exequente: BRUNA STOPPA OLIVERI e Outro(s) Executado(a): GERALDO
RAFAEL SANTOS e Outro(s)

Aos 13 dias do mês de janeiro de 2026, nesta comarca de Frutal/MG, em cumprimento ao mandado nº 02, expedido pela 1ª Vara Cível da Comarca de Frutal, eu, RAPHAEL MAZINI RAMOS, Oficial de Justiça Avaliador, dirigi-me ao imóvel situado na Rodovia BR-364, Km 3, Bairro Chácara Beira Rio, no município de Planura/MG. No local, após ser recebido pelo responsável, Sr. Rodrigo Carvalho Sarpe, procedi à vistoria e AVALIAÇÃO do bem penhorado, conforme segue:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E ÔNUS REGISTRAL

Terreno: Uma parte de terras situada na Fazenda "Natividade" ou "Bagagem", no perímetro urbano de Planura/MG, com área total de 3,00,00 ha (trinta mil metros quadrados), objeto da Matrícula nº 21.298 do CRI de Frutal/MG.

Servidão de Passagem: Conforme registro R-1-21.298, o imóvel é gravado com uma servidão de passagem de 8 (oito) metros de largura por toda a extensão necessária para acesso a propriedades vizinhas, ônus este devidamente considerado na presente avaliação.

Restrição Ambiental (APP): O imóvel possui 200,00 metros de margem frontal com o Rio Grande, estando parte de sua área sujeita às restrições de Área de Preservação Permanente (APP), conforme legislação ambiental vigente, o que limita o potencial construtivo na faixa marginal.

2. BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES (SITUAÇÃO FÁTICA)

Constatou-se a existência do complexo hoteleiro "Pousada Yokohama", com área construída total aproximada de 2.000,00 m² (superior à área averbada de 704,00 m²), composta por:

- Hospedagem: 14 (quatorze) suítes equipadas e bloco tipo sobrado com 06 (seis) apartamentos.



- Estrutura Comercial: Restaurante com bar, 02 refeitórios, 03 cozinhas e escritório.
- Lazer e Náutica: 02 piscinas, rampa náutica, garagem para embarcações e infraestrutura completa para pesca esportiva.
- Apoio: Casa de caseiro, poço artesiano e reservatório de 10.000 litros.

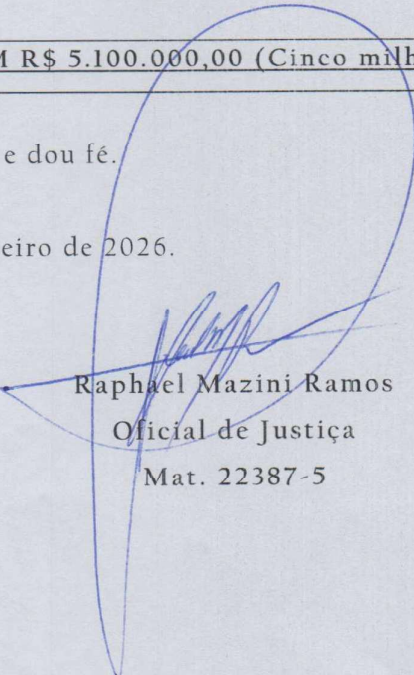
3. FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO

A avaliação utilizou o Método Evolutivo, ponderando a localização privilegiada "pé na água", o ônus da servidão de passagem e as restrições ambientais de APP na margem do rio. O valor fixado harmoniza os dados de mercado com a infraestrutura operacional existente.

BEM AVALIADO EM R\$ 5.100.000,00 (Cinco milhões e cem mil reais)

O referido é verdade e dou fé.

Frutal/MG, 19 de janeiro de 2026.


Raphael Mazini Ramos
Oficial de Justiça
Mat. 22387-5

