

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE PRESIDENTE OLEGÁRIO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos trinta (30) dias do mês de outubro (10) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), em cumprimento ao mandado nº 5 do MM. Juiz de Direito da Única Vara desta Cidade e Comarca de Presidente Olegário-MG, e extraído dos autos do processo nº. 0016701-56.2017.8.13.0534, Ação de Execução de Título Extrajudicial que Tracan Máquinas e Sistemas para Agricultura Ltda move em desfavor de Fábio Mavszak, dirigi-me ao endereço mencionado e conforme o regramento estabelecido pelo CPC, bem como pela ABNT NBR 14653(Norma Técnica Brasileira – Avaliação de Bens), ressalvado o que requer formação técnica especializada, realizei a vistoria do imóvel e após as formalidades legais, **PROCEDI A PENHORA E AVALIAÇÃO** do mesmo, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o objetivo de determinar o valor de mercado.


A documentação apresentada (anexa ao mandado) contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, quais sejam:

- *“UMA SORTE de terras, dividida, com área de Has. 34.49.00 de cultura, Has. 102.18.00 de campos, situada na Fazenda São Braz, Lugar Cana Brava ou Terra Vermelha, distrito e município de Lagamar, desta Comarca, com as divisas descritas na escritura apresentada e confrontando com Aparício Sebastião da Cunha, Piió Camilo da Silva, Virgílio Candido Fernandes, José Candido, Sebastião Alves Caixeta e um Corguinho. INCRA: 404.071.001.007. Imóvel devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Olegário/MG, sob o nº 1.749, f. 185, Livro nº 2-AAS (R-11-1.749 e R-12-1.1749).*

**Descrição das terras:** Terras de fácil acesso, distantes da cidade de Lagamar/MG aproximadamente 10 Km (dez quilômetros), sentido à região da Matinha. Terras formadas em braquiária e o restante em terras nativas. Servidas de água, energia elétrica e demais benfeitorias.

Visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, este Oficial de Justiça, na fase de levantamentos de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais, ou no mínimo, muito semelhantes aos do imóvel avaliando, a partir de informações colhidas com proprietários de imóveis limítrofes, bem assim corretores, engenheiros agrônomos, dentre outros.

Aliado a tais considerações, a liquidez, o desempenho do mercado e a quantidade de ofertas de bens similares, dentre outros fatores mercadológicos que influenciam a oferta e a procura de imóveis, **AVALIO** o hectare do imóvel acima descrito por R\$10.000,00 (dez mil reais), perfazendo os 136.67.00 Has o valor total de R\$ 1.366.700,00 (UM MILHÃO, TREZENTOS E SESENTA E SEIS MIL E SETECENTOS REAIS).

*De Braga* 



Feita a penhora, DEPOSITEI os bens em mãos do Executado, Sr. FÁBIO MAVSZAK, portador do CPF nº 007.197.366-41, o qual aceitou o encargo de fiel depositário, prometendo não abrir mãos dos mesmos sem ordens expressas do MM. Juiz de Direito e sob as penas da Lei; bem como, o INTIMEI, juntamente com sua esposa, Sra. ROZENILDA MARIA DA FONSECA. Para melhor constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça-Avaliador e pelo depositário.

*Valmir Braga*  
VALMIR EUSTÁQUIO BRAGA  
Oficial de Justiça

*Fábio Mavszak*  
FÁBIO MAVSZAK  
Depositário

