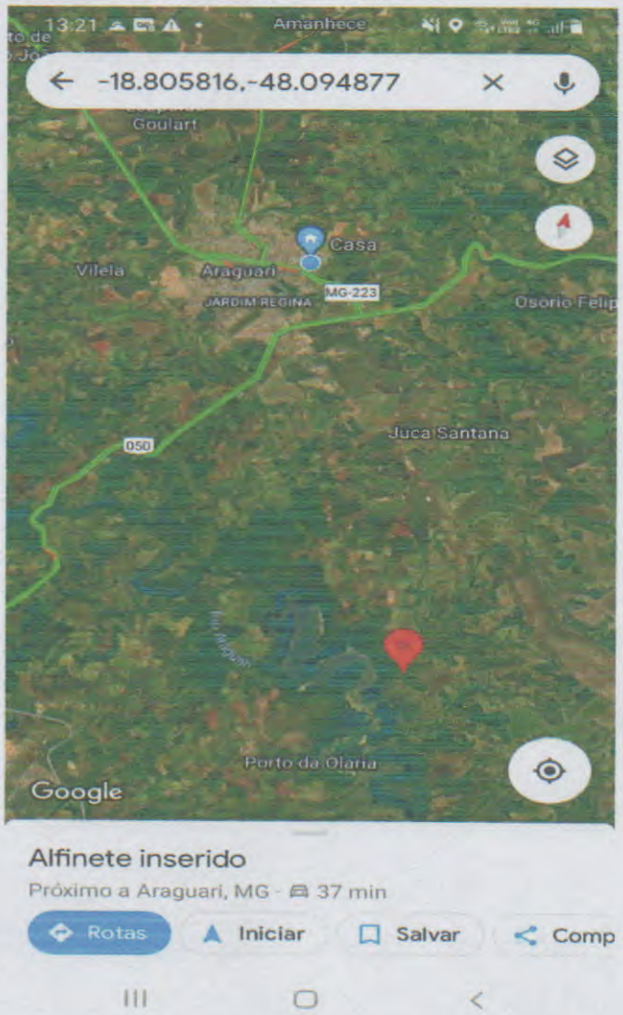
AUTO DE AVALIÇÃO DE IMÓVEL

Aos QUATORZE dias do mês de SETEMBRO de DOIS MIL E VINTE E TRÊS, em cumprimento ao mandado expedido nos autos de números 0105785-47.2016.8.13.0035, referente à ação movida por BANCO DO BRASIL, em face de CEZAR BATISTA DE OLIVEIRA, depois de cumpridas as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO de **100%(cem por cento)** do imóvel situado na FAZENDA QUILOMBO, descrito na matrícula 66.381 do C.R.I. da comarca.

1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel rural medindo 14,05,52 há (catorze hectares cinco ares e cinquenta e dois centiares), cujo acesso é pela rodovia LMG748, KM 20, entra à direita em frente à Escola Municipal José Inácio e percorre por mais 05 (cinco) quilômetros, aproximadamente).



O imóvel possui relevo parte ondulada e parte plana, todo mecanizável com aptidão para culturas diversas, porém possui presença de quantidade considerável de pedra tipo macaquinho. Está formado em pasto e está sendo utilizado para pecuária.







2 LOCALIZAÇÃO:

Está localizado aproximadamente 25(vinte e cinco) quilômetros do perímetro urbano de Araguari.





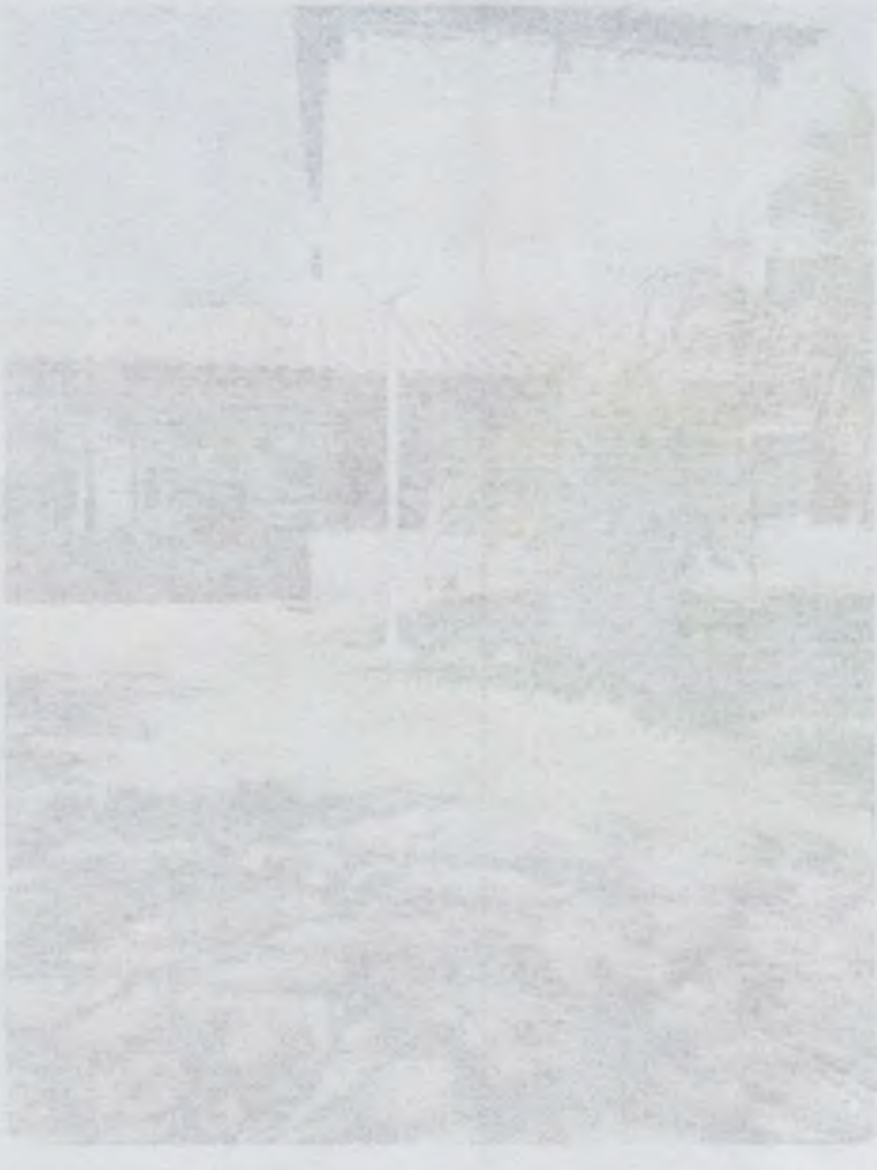
3 MELHORIAS:

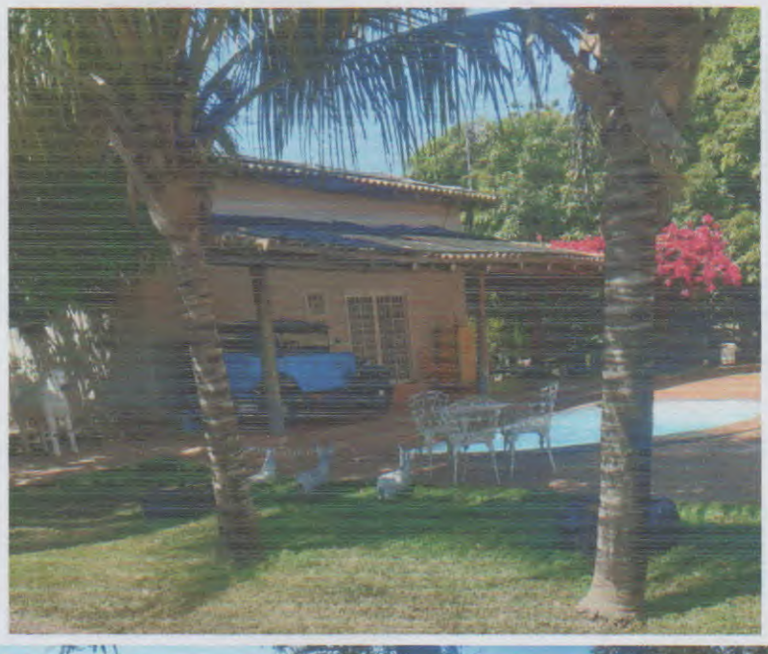
O imóvel avaliado possui curral com embarcador e despejo, possui uma grande construção utilizada como casa de veraneio, com duas piscinas um ofurô, 13(treze) banheiros, quatro suítes e demais quartos, cozinha tipo caipira, local de jogos, dois chalés para hospedes, casa do caseiro com garagem. Com área construída estimada em 1000m² (mil metros quadrados).



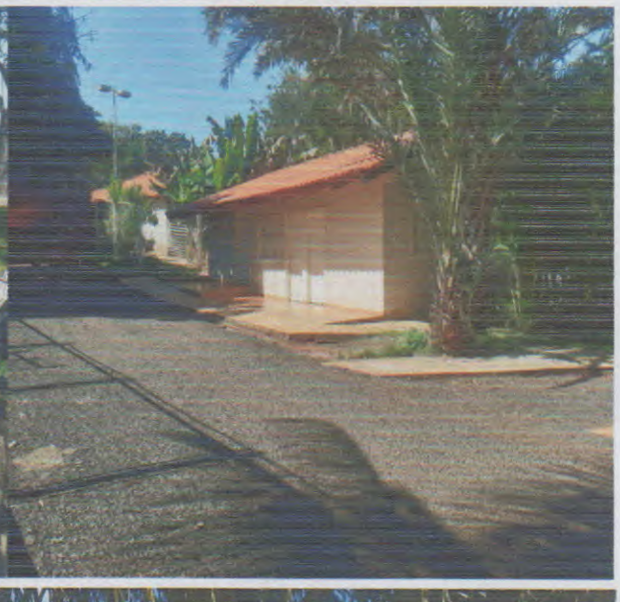
















4 DA AVALIAÇÃO:

4.1 Preço da terra nua:

Para a realização da avaliação, foi apurado o preço venal da terra nua, através do método comparativo de preços, considerando o preço médio de imóveis disponibilizados a venda com características semelhantes, obtendo-se o valor de R$600.000,00(seiscentos mil reais) por alqueire mineiro (4,48 hectares).

Considerando que o imóvel possui 2,9039 alqueires, foi atribuído o valor de R$1.742.000,00(um milhão setecentos e quarenta e dois mil reais) para a terra nua.

4.2 Das melhorias.

Para atribuir o preço das edificações dos barracões industriais, foi utilizado como parâmetro o item R1, alto padrão da tabela CUB/m², de maio de 2023, fornecida pelo Sinduscon-MG. Considerando que as edificações se encontram em bom estado de conservação e com a devida manutenção e, considerando que foram edificadas, aparentemente, há mais de dez anos, foi deduzida a depreciação de 30%(trinta por cento), portando, avalio 100%(cem por cento) das construções em R$ 3.262.730,00(três milhões duzentos e sessenta e dois mil setecentos e trinta reais), conforme tabela CUB Sinduscon a seguir:

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

Sinduscon-MG Data de emissão: 29/05/2023 16:53

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Maio/2023. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO PADRÃO NORMAL PADRÃO ALTO

R-1 2.180,57 R-1 2.594,21 R-1 3.262,73

PP-4 2.066,21 PP-4 2.475,19 R-8 2.643,76

R-8 1.958,45 R-8 2.158,73 R-16 2.746,72

PIS 1.495,63 R-16 2.091,29

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL PADRÃO ALTO

CAL-8 2.504,73 CAL-8 2.704,39

CSL-8 2.136,07 CSL-8 2.340,43

CSL-16 2.852,55 CSL-16 3.124,20

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q 2.201,49

GI 1.158,36

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Maio/2023)

Número Índice: 321.235 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,10%

5 Valor total da avaliação:

Consoante ao exposto, o valor atribuído a 100%(cem por cento) do imóvel descrito na matrícula de n°66.381 o valor de R$5.004.730,00(cinco milhões quatro mil setecentos e trinta reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R$ 5.004.730,00 (cinco milhões quatro mil setecentos e trinta reais)

O referido é verdade e dou fé
Araguari, 14 de setembro de 2023.

Marco Aurélio Silva
Oficial de Justiça

AUTOS: 0105785-47.2016.8.13.0035.

MANDADO: 13

CERTIDÃO:

Certifico que, em cumprimento ao respeitável mandado, na data de 14\09\2023, compareci ao endereço descrito neste instrumento, onde PROCEDI A AVALIAÇÃO do imóvel descrito no mandado, conforme auto em anexo.

O referido é verdade e dou fé.

Araguari, 14 de setembro de 2023.

Marco Aurélio Silva

Oficial de Justiça