Processo 5002408-39.2020.8.13.0324
Mandado 3
Exequente: Banco Santander (Brasil) S.A.
Executado: Luiz Fernando Gaudino Braga

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 17 dias do mês de ABRIL de 2025, em cumprimento ao r. mandado do MM. Juiz de Direito da 1ª Secretaria Cível, dirigi-me ao Bairro Mouras, Município de Piranguçu, comarca de Itajubá, onde, observadas as formalidades legais, procedi à PENHORA e AVALIAÇÃO do imóvel indicado no mandado, a saber:

> ***Parte Ideal de um Sítio de terras situado no local conhecido por Mouras, nesta Comarca, com a área de 27.47.91ha, havido por compra á Benedito Custódio Rennó e s/m Da Tereza Dias Rennó, tendo as seguintes confrontações – Ovídio Pereiras de Faria, Benedito M. Sobrinho, cruza com a estrada municipal, Ribeirão dos Antunes, estrada interna e corrego até encontrar a pedra divisa com Joaquim Dias Filho, passando por uma valeta até encontrar novamente a divisa com Ovídio P. Faria, onde teve inicio, tudo conforme consta no registro, do C. R.I.I. no L 2-AL, fls. 182v, sob nºR-1 , matrícula nº5.347***
>
> *DO IMÓVEL:* No imóvel há uma casa sede, medindo aproximadamente 500 m2 de área construída, em bom acabamento, mais lavanderia. Há ainda uma outra construção destinada a área de lazer com aproximadamente 300m^2, também de bom acabamento. Piscina. A área destinada a residência tem calçamento e uma fonte decorativa grande. O imóvel é utilizado como residencial habitual do executado. A área rural é adequada para cultivo, possui instalações agrícolas como curral e um galpão/depósito, além de duas casas para funcionários. Esclareço que o imóvel não se encontra com as devidas manutenções.

AVALIAÇÃO: com base em método comparativo de preços, avalio o bem acima em R$ 3.257.828,40 (três milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e vinte e oito reais e quarenta centavos). Para se chegar ao valor apurado, tomou-se por base o valor médio da construção daquele padrão, considerando-se depreciação em razão do uso e o valor do alqueire praticado naquela área e ainda a cor-

reção pelo índice do IPCA tendo em vista que o imóvel já foi avaliado em outubro de 2023 conforme documentos anexados no r. mandado.

Em seguida, nomeei DEPOSITÁRIO do bem penhorado o Sr. Luiz Fernando Gaudino Braga, CPF 475.927.376-04. O depositário aceitou o encargo, sendo compromissado de não abrir mão da garantia processual sem expressa determinação judicial, sob as penas da Lei. Para constar, lavrei o presente auto, que lido e achado conforme, vai por todos assinado.

Itajubá, 17 de ABRIL de 2025

Sabrina Facina Monnerat
Oficial de Justiça Avaliador

Luiz Fernando Gaudino Braga
Depositário

Cônjuge