AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Aos 18 dias do mês de Junho de 2024, nesta cidade de Jequitaí e comarca de Pirapora, Fazenda Chapada, às 13h0Omin, em cumprimento ao mandado n° 01 do MM. Juiz de Direito da 2° Vara Cível, extraído dos autos Execução de Título Extrajudicial, Processo n° 5000766-10.2024.8.13.0512 – processo de origem 0561448-71.2002.8.13.0433, autor Banco do Nordeste do Brasil S/A move a Carlos Eduardo Antunes Pereira em que observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel, a saber:

- Uma propriedade rural integrada por terras de 3a classe, com área de 102,96,85 ha (cento e dois hectares, noventa e seis ares e oitenta e cinco centiares), situada na Fazenda CHAPADA, do Município de Jequitaí/MG, com limites e confrontações descritas na matrícula n° 4.614, livro 2 – R, folha 16 do CRI de Pirapora – MG.

Observações in Loco, indicam que o imóvel é atualmente coberto, em grande parte, por cerrado onde outrora, possivelmente, existiam pastagens plantadas. A vegetação é a típica da região. Da mata ciliar restam poucos fragmentos e não visualizei área de reserva legal.

- Dentro da área que foi possível percorrer observei o relevo plano e algumas partes em suaves declives.
- Pela hidrografia observa-se a presença de vários afluentes conforme registrado na matrícula, no entanto, quase secos.
- Possui Rede de energia elétrica.
- 01 Casa de alvenaria, coberta com telha colonial, janelas tipo vitro com partes em vidro, porta de madeira, piso cimento queimado. Possui 02 quartos, 01 banheiro de 01 sala e 01 cozinha. Possui fogão de lenha. Imóvel em péssimo estado de conservação com rachaduras em diversas partes comprometendo sua estrutura;
- 01 galinheiro de alvenaria, coberto em material tipo laje de cimento com diversas repartições, razoavelmente conservado.
- 01 casa com 03 quartos, 02 banheiros revestidos em cerâmica com instalações hidrossanitário e elétrica, uma sala e 01 copa\cozinha, janelas de metalon, piso cerâmico, coberta com telhas, pintura látex em bom estado, possui fogão de lenha. Em bom estado de conservação;
- 01 casa (sede), em alvenaria, coberta com telha colonial, piso cerâmico, portas e janelas de ferro, com partes em vidro. Possui 05 quartos, sendo 02 suítes; 01 sala de jantar, 01 lavabo\banheiro social; 01 sala de visitas com uma lareira; 01 cozinha; 01 área de serviço, 01 dependência (quarto pequeno) para empregado(a) com banheiro. 01 varanda com piso em ardosia; Pintura látex em bom estado de conservação;

- *No imóvel em questão visualizei as seguintes infraestruturas:*
- 01 reservatório para água em concreto (caixa d'água) em restauração, com testes preliminares de vazão de mais de 11.000 litros por hora;
- Possui um enorme quintal com diversas árvores frutíferas;
- 01 bebedouro de cimento com partes desmoronadas, sem ser conhecida sua capacidade, em péssimo estado de conservação;
- 01 cocho coberto, desmoronando; 01 curral de madeira, possui uma parte coberta e demais áreas abertas.
- A propriedade possui cercas de arame liso e arame farpado sem ser conhecida sua extensão.
- Segundo o Sr. Aílton Rodrigues Teixeira, que se apresentou como gerente da propriedade e funcionário Do Sr. Leonardo (Grupo Trevo) que se encontra na posse do imóvel, a área de pasto é de 07 hectares.

- A propriedade se avizinha da BR 365, com estradas vicinais bem conservadas , com fácil acesso.

- Asseveramos que as descrições acima são aproximadas, tendo em vista não ter sido possível o acesso a toda extensão do imóvel devido a diversas partes estarem tomadas pelo mato.

Avalio a terra nua em RS 926.716,50 (novecentos e vinte e seis mil, setecentos dezesseis reais e cinquenta e cinquenta centavos).

A avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte de pesquisa e consulta a média dos valores obtidos junto a corretores de imóveis e outros fazendeiros da região sob valores praticadas naquele perímetro.

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado em duas laudas.

EDVÂNGELA RIBEIRO DE MORAIS
Oficiala de Justiça
PJPI: 21.038-5