

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 4 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, situada na Fazenda São Braz, Lugares Cana Braga e Terra Vermelha, com a área total de Ha. 98.62.38 (noventa e oito hectares, sessenta e dois ares e trinta e oito centiares), sendo Ha. 05.50.00 (cinco hectares e cinquenta ares) de cultura e Ha.93.12.38 (noventa e três hectares, doze ares e trinta e oito centiares) de campos, passando a possuir as seguintes características: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-0001, de coordenadas N 7.991.346m e E 314.224, 422m, situado no limite de ANILTON CORRÊA DA FONSECA, deste, segue pela Estrada Vicinal confrontando neste trecho com ANAILTON CORRÊA DA FONSECA, até o vértice P-002, de coordenadas N 7.991.356,663m e E 314.799,697m; deste, segue por cerca de arame com azimute de 77º01’52” e distância de 61,03m confrontando neste trecho com ANILTON CORRÊA DA FONSECA, até a cabeceira de uma grota o vértice P-0003, de coordenadas N 7.991.370,359m e E 314.859,168m deste, segue confrontando neste trecho com a GROTA, abaixo até sua barra com o Córrego no vértice P-0004, de coordenadas N 7.991.208,799 m e E 314.822,155m; deste, segue, confrontando neste trecho com o CÓRREGO abaixo, até sua barra com outro Córrego no vértice P-0005, de coordenadas N-7.990.885,937m e E 315.204,280m; segue confrontando neste treco com o CÓRREGO acima, até a barra da Grota a sua margem esquerda o vértice P-0006, de coordenadas N 7.990.374,772m e E 313.942,232 m; deste, segue com Grota acima confrontando neste trecho com HONORICO GONÇALVES BORGES, até a cerca de arame no vértice P-0007, de coordenadas N 7.990.454,458m e E 313.636,780m; deste segue por cerca de arame com azimute de 309º48’41” e distância de 22,78m, confrontando neste trecho com HONORICO GONÇALVES BORGES, até o vértice P-0008, de coordenadas N 7.990.469,041m e E 313.619,284m; deste segue por cerca de arame com azimute de 321º55’45” e distância de 76,92m, confrontando neste trecho com HONORICO GONÇALVES BORGES, até o vértice P-0009, de coordenadas N 7.990.529,597m e E 313.571.852m; deste segue por cerca de arame com azimute de 328º27’16” e distância de 6,92m, confrontando neste trecho com HONORICO GONÇALVES BORGES, até a Estrada Vicinal no vértice P-*

W. Braga

AD



0010, de coordenadas N 7.990.535,497m e E 313.568,230m, deste segue por esta Estrada, confrontando neste trecho com ANAILTON CORRÊA DA FONSECA, até o vértice P-0001, de coordenadas N 7.991.376,346m e E 314.224,422m; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, tendo com o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM". Imóvel devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Olegário/MG, com (retificação de área) AV-15 do 14-2449, fls. 093 do Livro – 2AAAP em 12/09/2013.

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 98.62,38 Has o valor total de R\$ 986.238,00 (NOVECENTOS E OITENTA E SEIS MIL, DUZENTOS E TRINTA E OITO REAIS).

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 EUSTÁQUIO BRAGA
Oficial de Justiça


FÁBIO MAVSZAK
Depositário

