



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE SÃO LUÍS DE MONTES BELOS  
Rua Serra Dourada, Qd. 70, Lt. 16, Setor Montes Belos, São Luís de Montes  
Belos/GO – CEP 76100-000

Processo: ATOOrd 0010420-82.2020.5.18.0181  
Exequente: ORION ALVES RABELO JUNIOR  
Executado: CENTRO UNIVERSITARIO MONTES BELOS LTDA  
Valor da execução: R\$ 142.767,09  
ID do mandado: 2ee02ab

### **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

**Considerações propedêuticas:** o imóvel objeto da presente penhora também foi constrito em outro processo em tramitação nesta unidade judiciária no mês de dezembro/2023. Por entender atualizada a avaliação preteritamente efetivada, não havendo circunstâncias fáticas posteriores que impliquem em oscilação do preço, mantenho a fundamentação avaliatória do bem, reproduzindo-a neste ato, conforme explicitação que se segue:

Desse modo, no dia 21/05/2024, em cumprimento ao mandado expedido, procedi a penhora e avaliação a seguir especificada:

#### **Descrição do imóvel:**

*Uma gleba de terras com área de 06 alqueires e 40 litros, situada nas regiões rurícolas denominadas Bela Vista e Santana, na zona rural de São Luís de Montes Belos/GO, com as benfeitorias que a integra.*

**Matrícula: O imóvel está matriculado sob o número 2.357 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Luís de Montes Belos/GO.**

**Método de Avaliação:** A avaliação foi feita utilizando-se o Método Comparativo de Dados do Mercado, com levantamento de valores de imóveis rurícolas na zona rural da municipalidade para avaliação comparativa. Foi aplicado o percentual de regateio habitualmente presente em transações imobiliárias, conforme demonstrativo que se segue:



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE SÃO LUÍS DE MONTES BELOS  
Rua Serra Dourada, Qd. 70, Lt. 16, Setor Montes Belos, São Luís de Montes Belos/GO – CEP 76100-000

### DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>FOTO</b>			
<b>ANÚNCIO</b>	<a href="#">Rurais à venda com 3 Quartos, São Luís de Montes Belos - R\$ 4.600.000, 1113200 m2 - ID: 2974131970 - Wimoveis</a>	<a href="#">Rurais à venda com 2 Quartos, São Luís de Montes Belos - R\$ 10.500.000, 1452000 m2 - ID: 2971985853 - Wimoveis</a>	<a href="#">Fazenda / Sítio / Chácara 2807200 m², São Luís de Montes Belos - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)</a>
<b>ENDEREÇO</b>	Zona rural de São Luís de Montes Belos/GO	Zona rural de São Luís de Montes Belos/GO	Zona Rural de São Luís de Montes Belos/GO
<b>ÁREA</b>	23 alqueires	30 alqueires	58 alqueires
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	R\$ 4.600.000,00	R\$ 10.500.000,00	R\$ 17.400.000,00
<b>VALOR POR ALQUEIRE</b>	<b>R\$ 200.000,00</b>	<b>R\$ 350.000,00</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>

### VALOR MÉDIO DO ALQUEIRE COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO ALQUEIRE
	R\$ 200,000,00
	R\$ 350,000,00
	R\$ 300.000,00
<b>TOTAL</b>	R\$ 850.000,00
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 283.333,33
<b>- 10% (regateio)</b>	R\$ 255.000,00/alqueire



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE SÃO LUÍS DE MONTES BELOS  
Rua Serra Dourada, Qd. 70, Lt. 16, Setor Montes Belos, São Luís de Montes  
Belos/GO – CEP 76100-000

#### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

<b>ÁREA</b>	<b>06 alqueires e 40 litros</b>
<b>Valor do alqueire</b>	<b>R\$ 255.000,00</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 1.657.500,00</b>

**Valor final de avaliação: R\$ 1.657.500,00**

São Luís de Montes Belos, 21 de maio de 2024.

Dhiogo Pereira  
Oficial de Justiça Avaliador Federal