

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 08 de junho de 2025, em cumprimento ao mandado acima, desloquei-me para o endereço nele indicado, às 09:20 horas, onde procedi a **avaliação** do imóvel abaixo:

“Um imóvel rural denominado Vargem Grande, medindo 10.582,00 metros quadrados (dez mil, quinhentos e oitenta e dois metros quadrados), onde encontra-se edificado um posto denominado “Auto Posto Rio 2008 Ltda., medindo 650 metros quadrados (seiscentos e cinquenta metros quadrados)”, conforme descrição no termo de penhora (ID 10453912765).

Descrição atual do imóvel:

Trata-se de uma edificação típica para a finalidade de Posto de Combustível, derivados e conveniência, com área coberta para abastecimento, troca de óleo, escritório, restaurante, loja e edificação utilizada como dormitório.

Na área de alimentação (Restaurante) há 02 banheiros para o público e 01 para funcionários.

No interior do restaurante, segundo o proprietário há 02 quartos e garagem.

Na área de abastecimento há 03 banheiros, 03 tanques de combustível (30 mil litros cada) e 08 bombas.

Entre a borracharia e o Posto, há uma área edificada parcialmente coberta destinada a estacionamento de veículos pesados.

Há ainda, uma edificação com cobertura utilizada como Borracharia.

Abaixo visualização de uma imagem extraída do google.earth com todas edificações e outra imagem registrada no local, ressalvando que as linhas amarelas não refletem as reais confrontações.





O piso no posto na área de abastecimento é com cimento, e no pátio com blocos.

Considerações sobre o imóvel e sua localização:

Há um grande pátio que facilita o estacionamento e as manobras de veículos pesados, proporcionando segurança e facilidade na entrada e saída de veículos.

O imóvel está na maior rodovia federal - BR 116 -, entre os municípios de Além Paraíba/MG (km 799,30) e São João do Manhuaçu/MG (km 612,30), onde houve segundo informações extraídas no <https://servicos.dnit.gov.br/dadospnct/mapa>, um fluxo médio de veículos diário no ano de 2024 de 3.821 veículos e 4.629, respectivamente. Ressalvo que, segundo o documento abaixo, na primeira contagem foram considerados apenas 282 dias e na segunda foram considerados 315 dias.

Diante da informação acima, considero que a média diária de fluxo de veículos está em mais de 4.000 veículos/dia.

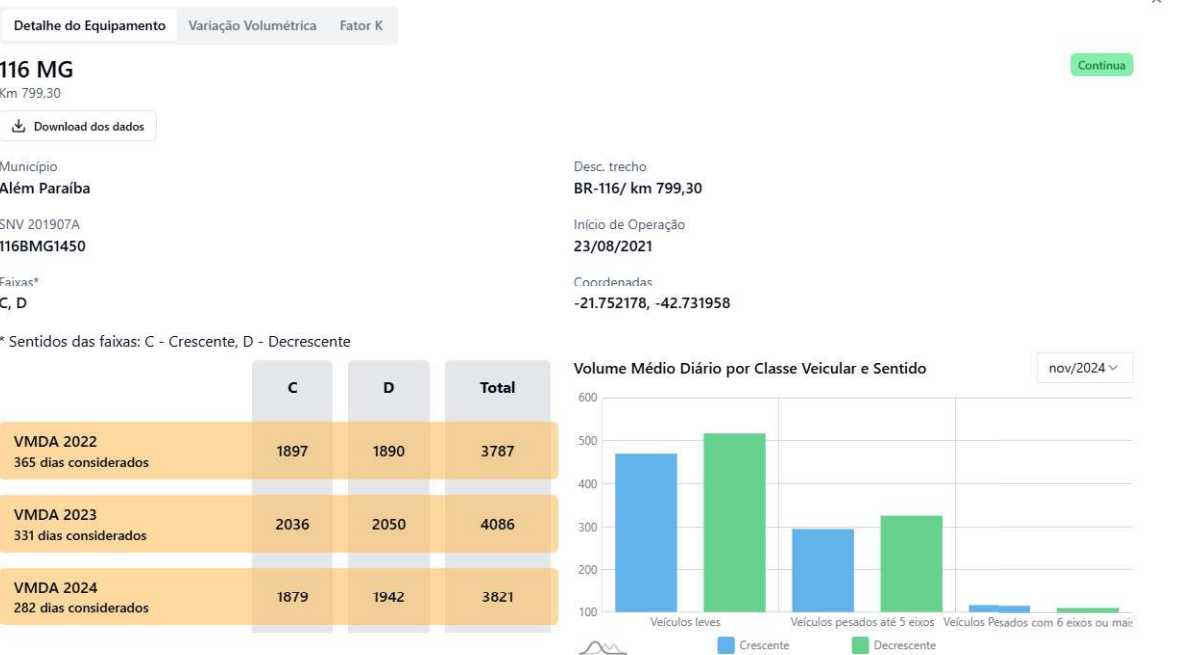
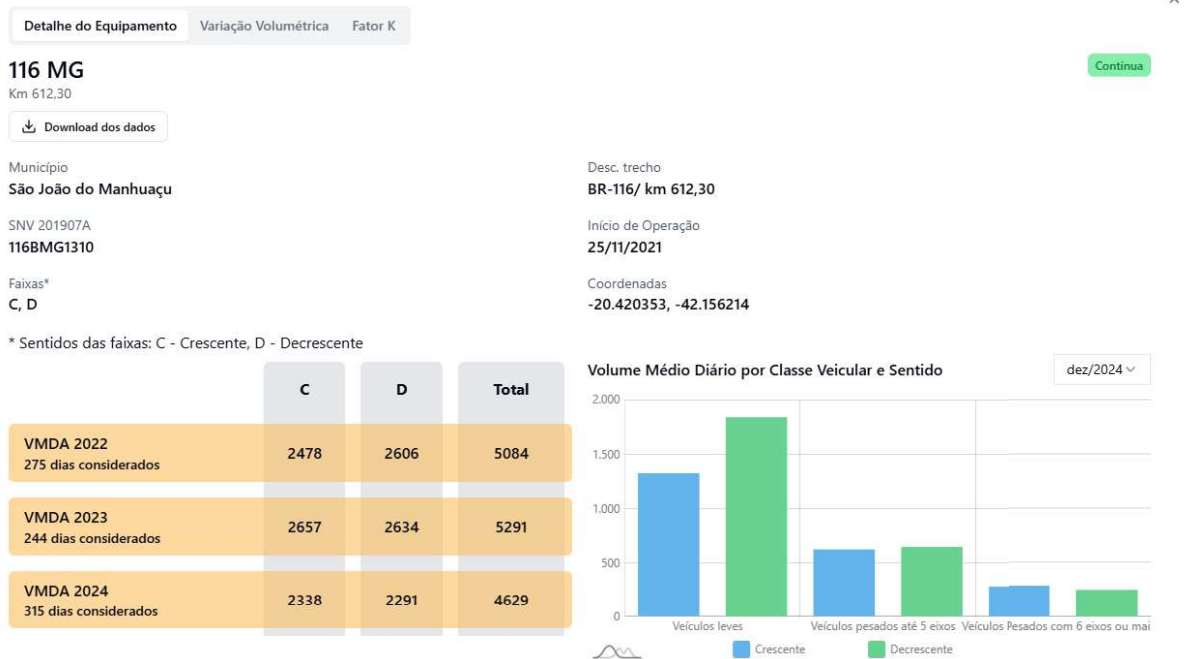
Entre os dois pontos de medição, o imóvel está há uma distância de aproximadamente 130 km de Além Paraíba e 30 km de São João do Manhuaçu.

Outro dado importante pesquisado na região é que no município de Divino, existem 10 Postos de Combustível e uma população estimada (IBGE) em 2024 de 21.329 habitantes. Sendo assim, há 1 posto para cada 2.132 hab.

No trecho entre Além Paraíba e São João do Manhuaçu, existem 10 municípios, dentre eles: Além Paraíba, Leopoldina, Laranjal, Muriaé, Miradouro, São Francisco do Glória, Fervedouro, Divino, Orizânia e São João do Manhuaçu, o que reflete numa população estimada (IBGE -2024) de 264.519 habitantes.

Constatei utilizando o google.maps, que no referido trecho há 71 (setenta e um) postos de combustível, o que representa 1 posto para cada 3.725 habitantes.





Avaliação:

Em 24/07/2024, na Carta Precatória nº 5001361-12.2024.8.13.0220, realizei a avaliação de um imóvel semelhante e por não obter valores atuais, considerarei na presente avaliação, as informações e valores obtidos naquela oportunidade, os quais passo a transcrever:

“Obtive a informação sobre a negociação de dois Postos de Combustíveis localizados na área urbana da comarca, sendo eles, Posto Palmeiras, negociado pelo valor de R\$



3.000.000,00 (três milhões de reais) com as medidas de 1.216 m2 e Posto Divino, negociado pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil) com medida de 450 m2”.

“Com esses valores apurados, o valor médio do m2 é de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais) no perímetro urbano.

“Ressalvo que não obtive informações sobre valores negociados em Rodovia Federal”.

Assim sendo, diante dos valores acima e de todas as informações acima levantadas quanto ao fluxo e população, **AVALIO** o imóvel penhorado em **R\$ 30.687.800,00 (trinta milhões, seiscentos e oitenta e sete mil, oitocentos reais).**

E para constar, eu Oficial de Justiça, lavrei o presente auto que vai ao final assinado.

Hudson Guimarães Pilad
Oficial de Justiça

