



AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM PENHORADO

Aos 20 (vinte) dias do mês de fevereiro de 2025, no Córrego da Soledade, zona rural de Durandé-MG, Comarca de Manhumirim-MG, às 15h30m, em cumprimento ao mandado nº13 da MM. Juíza de Direito da 2ª Secretaria do Juízo, extraído dos autos **0010181-46.2016.8.13.0395/503200-4**, que **BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A.** move a **MARIA LUCIA HUEBRA PEREIRA E OUTRO(S)**, observadas às formalidades legais, procedi à avaliação do bem penhorado, a saber:

Um imóvel rural localizado no Córrego da Soledade, Zona Rural de Durandé-MG, registrado no CRI desta Comarca sob nº R-5.936, livro 02, em nome de José Antonio Pereira e s/m Maria Lucia Huebra Pereira. Imóvel este com uma área total de 14.52.00 ha (quatorze hectares e cinquenta e dois ares) de terras o equivalente a 03 alqueires de terras.

A propriedade esta localizada a, aproximadamente, 15 km da cidade de Durandé-MG, em um local de difícil o acesso, principalmente em época de chuvas, ficando praticamente intransitável. Possui duas casas de colono, cobertas com telhas de amianto, portas e janelas de madeira, sendo construções simples e carecendo de reformas. Possui energia elétrica; a água potável que abastece as casas vem da propriedade vizinha, porém, um pequeno riacho corta a propriedade; possui, aproximadamente, 17.000 (dezesete mil) pés de café, com aproximadamente, 15 anos. São pés de café que já foram cortados, sendo de rebrota; um pequeno terreiro de cimento; uma pequena área em pasto.

Na região onde se encontra a propriedade a principal fonte de renda e de trabalho vem da terra, basicamente do cultivo do café. Com uma valorização record da saca do café (hoje com preço entre R\$2.500,00 a R\$3.000,00 a saca) e com perspectivas do preço se manter e até chegar a um patamar maior nos próximos anos, a terra valorizou junto e apesar de estar localizada em um área íngreme de difícil acesso, não posso ignorar valores ofertados e vendas realizadas recentemente de terras análogas na região. Isto posto avalio a área, ora penhorada, em **RS 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**.

A avaliação foi baseada em valores de imóveis na região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão.

O método utilizado para realizar esta avaliação foi preço de mercado.

A informação sobre quantidade de caféiros foi fornecida pelo Sr. Adair Pereira, meeiro e morador na propriedade.

Para constar, lavrei o presente auto, que, depois de lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

SIMONNE DE OLIVEIRA VIDAL CELESTINO
Oficial de Justiça Avaliadora I
Matrícula 15473-2

