

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº5008056-09.2021.813.0439/4

EXEQUENTE: Banco do Brasil SA

EXECUTADO: Luiz Augusto de Freitas

Aos 14 (quatorze) dias do mês de abril de 2026, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que me foi confiado, procedi a avaliação do imóvel determinado, que segue descrito a seguir.

Inicialmente, esclarece que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do auto obedecem ao critério de transação à vista, na data, não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor de venda, valor transacionável e realizável.

Esclarece, ainda, que o Oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com modelos matemáticos previstos na norma ABNT NBR 14653 (Avaliação de Bens, Parte 1 -Procedimentos Gerais e Parte 2 -Imóveis Urbanos), portanto, o presente auto busca promover uma adaptação à referida norma técnica, dentro dos conhecimentos possíveis que a prática desta Oficiala permite operar.

Quanto ao método utilizado para esta avaliação foi utilizado o comparativo à luz da realidade do mercado local, com base em imóveis da mesma categoria à venda na região, não tendo sido utilizado qualquer meio técnico, haja vista que esta Oficiala não possui conhecimento técnico para tal. Caso haja alguma peculiaridade do imóvel, somente um perito poderia elidir.

Localização:

O imóvel objeto da presente avaliação, trata-se de propriedade rural situada na região da Cachoeira do Rio Preto, confrontando pela estrada de rodagem acesso pelo Via Park, sendo a terceira propriedade à esquerda na beira da estrada, nesta cidade, coordenadas Google Maps -21.094357,-42.416462.



Características do logradouro da situação:

Parte da estrada principal de acesso concretada. Melhoramentos públicos existentes; A região é servida por rede elétrica.

Tipo de ocupação circunvizinha:

Propriedades rurais com utilização residencial e de exploração.

Descrição do imóvel:

Uma propriedade rural atualmente com quatro hectares, oitenta e cinco ares e vinte e cinco centiares (04,85,25) de terras em pastagem necessitando manutenção (suja), sem benfeitorias, na Fazenda Rio Preto, desta cidade, confrontando pela estrada de rodagem, onde segue por um vaie até o alto na pedreira (print Google Maps anexo em PDF).

Avaliação:

Por todos os itens supra descritos, bem como pesquisas levadas a efeito para tomada de preços, conclui-se pelo valor de **R\$200.000,00 (duzentos mil reais)**.

E por nada mais haver, dei por feita a avaliação do referido imóvel.

Muriaé, 14 de abril de 2026.


Thais Barguine Junqueira Passos Vieira
Oficial de Justiça
PJPI-14747-0

