





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM MINAS GERAIS  
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS



**Benfeitorias:** Os terrenos localizam-se em logradouro atualmente asfaltado, porém ainda sem iluminação pública. Tratam-se de terrenos baldios, sem desníveis acentuados e sem qualquer edificação/benfeitoria.

**Observações:** A localização dos citados imóveis deu-se o auxílio do Dr. Thiago, advogado da família da executada. A visita ao local fez acompanhada de topógrafo.

**AVALIAÇÃO:** É possível perceber pela observação das fotos acima que os terrenos podem ser, facilmente e sem maiores custos, desmembrados em lotes menores. Assim, TRATANDO-SE DE TERRENOS CONTÍGUOS, **AVALIO** A TOTALIDADE DO IMÓVEIS (7.329,93 m<sup>2</sup>) em R\$ 3.107.576,48 e a **COTA-PARTE DA EXECUTADA EM R\$ 621.515,30 (seiscentos e vinte e um mil, quinhentos e quinze reais e trinta centavos)** – conforme demonstrativo de avaliação em anexo.

Em seguida, no dia 08/10/2024, DEPOSITEI os bens penhorados em mãos do FILHO e CURADOR DA EXECUTADA HENRIQUE GUIMARÃES SAPORI, portador do CPF Nº 449.083.186-20, residente e domiciliado na Rua Eugênio Nunes, 151, Jardim São Luiz, o qual, aceitando o encargo, obrigou-se, na forma e sob as penas da lei, a fielmente cumpri-lo, ficando ciente de que não deverá abrir mão do bem penhorado sem a prévia autorização do MM. Juiz Federal do feito.

Do que, para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliadora, e pelo Depositário.

Laura Cristina Antunes Silveira  
Oficial de Justiça Avaliadora

Henrique Guimarães Sapori  
Curador da Executada

20/10





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU  
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS/MG

3ª VARA FEDERAL DE MONTES CLAROS

Processo: nº. 1004779-31.2022.4.06.3807

**Imóvel avaliado:** Três lotes correspondentes às Área A, C e B com área total de 7.329,93 m<sup>2</sup>, situados atualmente no bairro Santo Inácio, à R. Inocência Sena, registrados junto ao Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros, respectivamente sob as Matrículas nºs 44.908, 44.910 e 44.909 de 08/01/2019, Livro 2 – Registro Geral, Ficha 1F.13.647, Ficha 1F, fl 254 do Livro nº 2-1-V do Cartório de Registro de Imóveis de Montes Claros.

**VALOR DO IMÓVEL**

O valor do imóvel foi obtido por meio de pesquisa comparativa do mercado imobiliário de Montes Claros, conforme demonstrado abaixo, que utilizou imóveis com características semelhantes:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-montes-claros-2m2-venda-RS90000-id-2745326999/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-montes-claros-2m2-venda-RS90000-id-2745326999/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-montes-claros-2m2-venda-RS130000-id-2734834367/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-montes-claros-2m2-venda-RS130000-id-2734834367/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-montes-claros-10m2-venda-RS750000-id-2709157833/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santo-inacio-bairros-montes-claros-10m2-venda-RS750000-id-2709157833/</a>
Bairro/local	Santo Inácio	Santo Inácio	Santo Inácio
Área do imóvel (m <sup>2</sup> )	180	360	1.359
Valor anunciado	R\$ 90.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 750.000,00
Valor por m <sup>2</sup>	R\$ 500,00	R\$ 361,11	R\$ 552,08

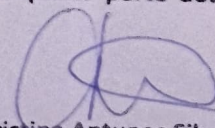
**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	Valor do m <sup>2</sup>
Imóvel 1	R\$ 500,00
Imóvel 2	R\$ 361,11
Imóvel 3	R\$ 552,08
Total	R\$ 1.413,19
÷ 3 = média	R\$ 471,06
-10% (regateio/negociação)	R\$ 423,96

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Área do imóvel (m <sup>2</sup> ): 270,2 m <sup>2</sup> + 4488 m <sup>2</sup> + 2571,73 m <sup>2</sup>	7.329,93
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 423,96
Valor do Imóvel (área total)	R\$ 3.107.576,48
Cota parte da Executada:	R\$ 621.515,30

**OBSERVAÇÃO:** A Executada é proprietária da quinta parte dos imóveis, sendo certo que o valor total deverá ser dividido por cinco.

  
Laura Cristina Antunes Silveira  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
MG1010606

05/10/2024