Avenida Vicente Monteggia, 2281 - Bairro Cavalhada
Porto Alegre - RS - CEP 91740-290
Fone: **(51) 3249-8624**
https://www.pietosoleiloes.com.br
contato@pietosoleiloes.lel.br

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR - BAGÉ/RS – FRAÇÃO DE TERRAS RURAIS – CORRESPONDENTE A 123,49 HA - LOCALIZADO NO DISTRITO DE OLHOS D`ÁGUA

1º Leilão: 22/04/2026 - 23:59
Local: Avenida Vicente Monteggia, 2281 - Bairro Cavalhada - Porto Alegre/RS
Leiloeiro: FÁBIO GOMES PIETOSO

LOTE: 001 **Processo: 0020537-17.2016.5.04.0811**

BAGÉ/RS – FRAÇÃO DE TERRAS RURAIS CORRESPONDENTE A 123,49 HA - LOCALIZADO NO DISTRITO DE OLHOS D`ÁGUA
A fração correspondente a 123,49 ha (imagem da área em questão - anexo 2, ID. dff863a), conforme segue: terreno limpo de benfeitorias, facilmente acessível a partir da cidade de Bagé (proximidade com o centro urbano), medindo 123,49 hectares, irregular (alternando ambientes planos e aclives acentuados), com corpos d'água (sanga) e mata nativa. Possibilidades de uso produtivo dificultadas e/ou limitadas por afloramento de pedras (solo rochoso com pedras aparentes) ocupando a maior parte do campo. Salienta-se que a proximidade do imóvel com relação à cidade (aproximadamente 15km do centro de Bagé) é fator importante para a elevação do preço-base, sendo parcialmente compensado, contudo, pelas dificuldades de aproveitamento de fração significativa do campo. Ponderadas todas as características principais e considerando o preço médio estabelecido para a região (tabela da SEFAZ Bagé/2025 para a terra nua, Relatório de Análise de Mercado de Terras no RS/RAMTRS - Incra/2022) e para imóveis similares anunciados à venda, avaliei a fração mencionada do imóvel de matrícula 14.819 do CRI de Bagé em R$ 16.800 (dezesseis mil e oitocentos reais) por hectare, totalizando 2.074.632,00 (dois milhões, setenta e quatro mil, seiscentos e trinta e dois reais) - Avaliado em 02/12/2025. Ônus: "Eventuais débitos pendentes sobre o bem adquirido, inclusive obrigações de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço da alienação judicial ...."

AVALIAÇÃO: R$ 2.074.632,00 | **LANCE MÍNIMO:** R$ 1.895.143,14