Rua Manoel de Matos Pereira, 461 - Loja 03 - Bairro Centro
Torres - RS - CEP 95560-000
Fone: **(51) 3860-0180**
https://www.leffaleiloes.com.br
leffa@leffaleiloes.com.br

ÁREA DE 123,49HA, NO LOCAL DENOMINADO OLHOS D'ÁGUA, BAGÉ/RS – PRÓXIMO A URCAMP

1º Leilão: 22/04/2026 - 15:00
Local: Rua Manoel de Matos Pereira, 461 Loja 03 - Bairro Centro - Torres/RS
Leiloeiro: Catiele Borges Leffa

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

ÁREA DE 123,49HA, NO LOCAL DENOMINADO OLHOS D'ÁGUA, BAGÉ/RS – PRÓXIMO A URCAMP
A fração correspondente a 123,49 ha (imagem da área em questão - anexo 2, ID. dff86a3), 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 PROPOSTA NOS AUTOS: R$ 1.891.143,14 – PAGTO À VISTA

AVALIAÇÃO: R$ 2.074.632,00 | **LANCE MÍNIMO:** R$ 1.900.000,00