Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Anaurilândia
Vara Única

Autos: 0000329-09.2018.8.12.0022
A: Arlindo Raimundo de Souza
R: Wagner Luiz Alves

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos onze dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito (2018), nesta cidade e Comarca de Anaurilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, em cumprimento ao presente mandado extraído dos autos supramencionados, procedi a avaliação do bem abaixo descrito:

Uma área de terra rural com 437,3552 hectares, denominada Fazenda São Francisco, objeto da matrícula 2573 localizada neste município e comarca de Anaurilândia/MS.

No dia 06 de setembro procedi deslocamento até a referida área que dista quarenta e oito quilômetros da sede do juízo, dos quais apenas dois são de terra batida, o restante é de afastamento, rodovia MS – 480, sendo feita as observações:

a) o imóvel está no limite da rodovia estadual MS 480, que liga a rodovia estadual MS 276 à Usina Hidroelétrica de Sérgio Motta; divisa dos Estado de Mato Grosso do Sul e São Paulo; estando a uma distância de seis quilômetros desta divisa.
b) parte da propriedade esta dividida em dezoito invernadas; divisões são compostas de seis fios de arame liso, com lasca de eucalipto tratado a cada quatro metros e tem pastagem formada de braquiária, para criação de gado bovino;
c) Oitenta (80) alqueires esta preparada (mecanizada) e é utilizada para o plantio de soja, havendo nesta área a correção de acidez do solo, com a utilização de máquinas, calcário e manejo dos demais insumos;
d) Vinte (20) alqueires são constituídos por uma lagoa;
e) na sede localiza-se quatro edificações em madeira, sendo uma sede e tres residencias menores, todos com cobertura de telhas de barro;
f) um magueirão com 40 x 40 metros, em bom estado de conservação e uso;
g) dois barracões para maquinário;
h) uma leiteria;
i) a propriedade é servida de energia elétrica e poço artesiano com caixa d´água;

Feita a constatação acima, passei à busca de parâmetros para realizar a avaliação pelo método comparativo direto, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653, por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes.

Na região do imóvel há a noticia de apenas uma propriedade que esta em negociação, porém não se concretizou até o momento, pela questão documental

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILVIO UBALDINO DE SOUSA JUNIOR. Liberado nos autos digitais por M15075, em 13/09/2018 às 15:08:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0000329-09.2018.8.12.0022 e o código 55DEBFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA AGUIAR SIQUEIRA FAVERANI DE GOIS, liberado nos autos em 04/12/2018 às 10:17 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001599-47.2017.8.26.0464 e código InJVZrvx.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Anaurilândia
Vara Única

somente.

Imóvel amostrado para comparação:

Área de terras rurais com 808 alqueires na medida paulista, com várias benfeitorias na sede; as terras são de pastagem nativa, não mecanizada, e com grande concentração de cupinzeiros. Tal área não teve negocio concretizado pois encontra-se em inventário ainda não concluído, o que prejudicou a finalização.
Nesta área o valor de alqueire pedido e negociado foi de R$70.000,00

Por informações prestadas por pessoas ligadas ao ramo de venda e compra desta cidade, em especial a pessoa de José Maria e Danilo Lemes, a área em questão por estar tratada (mecanizada) deve ser majorada com relação ao negócio não realizado que serve de exemplo comparativo; afirmando que há procura de terras naquela região e o valor pode variar entre R$60.000,00 a 85.000,00 dependendo das benfeitorias e demais características da área negociada.

Do acima apurado, têm-se que a área de 437,3552 hectares, ou seja, 180 alqueires, denominada Fazenda São Francisco, tendo uma porção mecanizada deixando por outro de ter benfeitorias melhores e mais bem cuidados, avalia-se o alqueire em R$ 75.000,00, que por calculo matemático, perfaz o valor desta avaliação.

R$13.500.000,00
(TREZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

Silvio Júnior
Analista Judiciário – Matr. 2844

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILVIO UBALDINO DE SOUSA JUNIOR. Liberado nos autos digitais por M15075, em 13/09/2018 às 15:08:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj, informe o processo 0000329-09.2018.8.12.0022 e o código 55DEBFB.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA AGUIAR SIQUEIRA FAVERANI DE GOIS, liberado nos autos em 04/12/2018 às 10:17 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001599-47.2017.8.26.0464 e código InJVZrvx.

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PODER JUDICIÁRIO

VARA ÚNICA DA COMARCA DE ANAURILÂNDIA

Exequente: Arlindo Raimundo de Souza e outro

Executado: Wagner Luís Alves

Autos de Origem nº: 0001599-47.2017.8.26.0464 - 1ª Vara do Foro de Pompeia/SP.

Carta Precatória: Autos nº 0000058-24.2023.8.12.0022

Mandado nº: 022.2023/001650-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 12 (doze) dias do mês de janeiro (01) do ano de 2024 nesta cidade e comarca de Anaurilândia/MS no Fórum local, onde em diligência me encontrava eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado de avaliação – Exequente: Arlindo Raimundo de Souza e outro e Executado: Wagner Luís Alves, procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel penhorado abaixo descrito:

1. Zona e Logradouro [1] [2]

a. Localização

O Imóvel objeto do presente auto de penhora trata-se daquele constante da **MATRÍCULA** n.º 2.573 Primeiro Serviço de Registros Públicos –

1 *Conforme artigo 872 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015*

2 *NBR 14653-1, item 10.1*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA RODRIGUES LAURIANO ARAUJO. Liberado nos autos digitais por Paulo Cesar Baruja de Oliveira, em 22/01/2024 às 14:54 . Para acessar os autos digitais acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001599-47.2017.8.26.0464 e código beRqXQjP.

Primeiro Tabelionato de Protestos da Comarca de Anaurilândia/MS e tem como proprietário Wagner Luiz Alves, sem benfeitorias averbadas. “Área de terras rurais com 437,2847 hectares, denominada “FAZENDA SÃO FRANCISCO”, localizada neste município e comarca de Anaurilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, com medidas e confrontações constantes da certidão de fls. 15/20 dos autos”.

O local onde se encontra a Fazenda fica a distância deste Juízo de 102 Km entre ida e volta, está no limite da Rodovia Estadual MS 480, que liga a rodovia Estadual MS 276 à Usina Hidrelétrica Sergio Mota, divisas entre o Estado de Mato Grosso do Sul e São Paulo.

b. Perspectivas de mercado [3]

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços.

2. Descrição do Imóvel

Com relação ao imóvel penhorado, destinado realizei as devidas constatações:

1 – parte da propriedade está dividida em 08 invernadas, as divisas são compostas de seis fios de arame liso, com aroeira a cada quatro metros e tem pastagem braquiária para criação de gado bovino.

2 – 100 (cem) Alqueires destinado à plantação de soja, com produção pendente de colheita. Segundo informações obtidas no local, a colheita está prevista para final de março a início de abril do corrente ano.

3 – 20 (vinte) alqueires são compostos por uma lagoa;

4 – Na fazenda estão construídas uma sede e mais 03 casas de madeira, sendo uma delas metade de madeira e metade de alvenaria, todas com cobertura em telhas de barro;

3 *NBR 144653-1, item 7.7.2*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA RODRIGUES LAURIANO ARAUJO. Liberado nos autos digitais por Paulo Cesar Baruja de Oliveira, em 22/01/2024 às 14:54 . Para acessar os autos digitais acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001599-47.2017.8.26.0464 e código beRqXQjP.

5 – Um mangueirão medindo 40x40 metros em bom estado de conservação e uso;

6 – 03 (três) barracões para maquinários, dentre eles tem um barracão com medidas 20x30 com alicerce de concreto e paredes em zinco, telhado com estrutura metálica, e a cobertura toda em zinco do telhado e em volta do barracão.

7 – Uma leiteria;

Toda a propriedade é servida por energia elétrica e poço artesiano com caixa d'água.

3. Data da vistoria [4]

A vistoria no local foi realizada em: sexta-feira, 12 de janeiro de 2024.

4. Método avaliatório e definição do valor de mercado [5]

O valor do imóvel não foi possível ser determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconizado na NBR 14653-1 da ABNT, de tal modo que não foi possível a comparação, por ausência de elementos suficientes para realizar a homogeneização para a formação de preços.

Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa com corretores credenciados ao CRECI que trabalham no ramo de venda e compra de imóveis rurais, obtive o valor de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) o alqueire, sendo 437,2847 hectares dividido por 2,42, para obter o valor do alqueire na medida paulista, 163,2514 alqueires, sendo: R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) X 180,6961 alqueires: totalizando 25.297,45 (vinte e cinco milhões, duzentos e noventa e sete mil reais e quarenta e cinco centavos).

---

4 *NBR 14653-1, item 7.3.1*

5 *NBR 14653-1.3.10 – Dados de mercado é o conjunto de informações coletadas no mercado relacionados a um determinado bem.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA RODRIGUES LAURIANO ARAUJO. Liberado nos autos digitais por Paulo Cesar Baruja de Oliveira, em 22/01/2024 às 14:54 . Para acessar os autos digitais acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001599-47.2017.8.26.0464 e código beRqXQiP.

Conclusão: Desta forma, **AVALIO O IMÓVEL** em R$ 25.297,45 (vinte e cinco milhões, duzentos e noventa e sete mil reais e quarenta e cinco centavos), todos os valores foram obtidos com base em pesquisa no mercado imobiliário, consulta aos corretores locais para precisar o valor do alqueire (corretores José Maria Avelino, Herculys Ferrari Vega e Marcos Siqueira), sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre (+10%) 27.827,19 (vinte e sete milhões, oitocentos e vinte e sete mil reais e dezenove centavos) e (-10%) R$ 22.767,40 (vinte e dois milhões, setecentos e sessenta e sete mil reais e quatro centavos). [6]

Para constar, lavrei o presente auto, que vai devidamente assinado.

Anaurilândia/MS, 18 de janeiro de 2024.

TAMARA RODRIGUES LAURIANO ARAUJO
Analista Judiciário – Cumprimento de Mandado e Avaliações
Matrícula 15075
(assinado por certificação digital)

6 *NBR 14653-1, item 7.7.1*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA RODRIGUES LAURIANO ARAUJO. Liberado nos autos digitais por Paulo Cesar Baruja de Oliveira, em 22/01/2024 às 15:54 (Para acessar os autos digitais acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001599-47.2017.8.26.0464 e código beRqXQjP.