



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª Vara

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Autos: 0000299-17.2021.8.12.0006

Classe: Carta Precatória Cível - Diligências

Exequente: Milton Marques de Queiroz

Executado: Edevardo Tomaz Garcia

Aos 22/07/2021, em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, **AVALIEI** o(s) seguinte(s) bem(ns):

1). PROPRIETÁRIO:

Edevardo Tomaz Garcia.

2). DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO(S) BEM(NS):

Quatro glebas de terras com área de 229 ha e 5.512 m², parte das Fazendas Saltinho e Fama, atualmente denominada "**FAZENDA PLANALTO**", devidamente registrada(s) na matrícula nº 989 do S.R.I desta Comarca de Camapuã, MS.

3). OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do valor de mercado ao imóvel ora avaliado.

4). IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

O imóvel localiza-se a 14 km de Camapuã, sentido Figueirão. Com o seguinte roteiro de acesso: saindo da região central desta cidade, seguir pela Rodovia BR-436 por aproximadamente 12 km e antes de chegar na ponte do Córrego Saltinho virar à direita e percorrer aproximadamente 02 km em estrada vicinal de terra, até a sede do imóvel.

A área possui aproximadamente 60 hectares (de acordo com informações do executado) de formação de pastagem do tipo brachiária, que atualmente está bastante suja e degradada.

As cercas internas e de divisas foram feitas com arames lisos e farpados, com postes de madeiras aroeira, está em sua maioria precisando de reformas e até mesmo serem reconstruídas. A área é servida de água de nascente natural, com 08 (pilhetas) distribuídas pelos pastos.

A infraestrutura da localização da região do imóvel é boa e atende as necessidades básicas para a desenvoltura da atividade pecuária a qual se destina o imóvel avaliado.

Apresenta as seguintes benfeitorias, que serão enumeradas sem a consideração de preços individuais ou mesmo de custo de reposição depreciado pelo uso:

1) – Casa da sede, rústica, construída com tábua, coberta com telhas de barro, contrapiso no chão, com sala, cozinha, dois quartos, um banheiro e uma varanda, em razoável estado de conservação;

2) - Energia elétrica rural.

5). DATA DA VISTORIA E DA PESQUISA:

- Imóvel vistoriado em 20 de Julho de 2021.

- Pesquisa(s) realizada(s) entre 20 e 22 de Julho de 2021.

Modelo 502758 -M7256 -
Endereço: Rua Ferreira Cunha, S/N, Fax: (67) 3286-1650, Vila Diamantina - CEP 79420-000, Fone: (67) 3286-1204, Camapuã-MS - E-mail: cam-1v@tjms.jus.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA PAULA GOMES DE OLIVEIRA e MARCIA RAZERA SUASSUNA. Liberado nos autos digitais por M13409, em 26/07/2021 às 14:55:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0000299-17.2021.8.12.0006 e o código 8504CB7.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA DA SILVA BRANQUINHO. Liberado nos autos digitais por Patrícia da Silva Branquinho, em 10/08/2021 às 13:55. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0801880-76.2013.8.12.0018 e o código 85F139E.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª Vara

6). PESQUISA DE VALORES:

Para a formação de convicção de valor, centrei a pesquisa em aspectos e particularidades da propriedade. Analisando a infraestrutura existente, tipo de solo, a localização e acessibilidade ao imóvel. E pesquisas com profissionais no setor do Agronegócio e Corretores Imobiliários.

De acordo com as pesquisas realizadas, foram vendidas duas áreas vizinhas ao imóvel ora avaliando. Sendo a primeira área, sem edificações, sem formação de pastagem, foi negociada em novembro/dezembro/2020, a área total de 147 hectares a R\$ 1.200.000,00, localizada às margens da BR-436, antes da Ponte do Córrego Saltinho, lado esquerdo, sentido Camapuã/Figueirão.

A segunda área, negociada em maio/junho/2021, com edificação de casa de sede construída em alvenaria, com laje, mangueiro novo, poço artesiano e cercas de divisas e internas, a área de 45 hectares ao valor de R\$ 675.000,00, localizada às margens da BR-436, depois da Ponte do Córrego Saltinho, lado esquerdo, sentido Camapuã/Figueirão.

7). FONTE DE PESQUISA:

- Sebastião Sandry da Silva Simões – CRECI/MS nº 7367, Corretor atuante nesta cidade.

8). INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) UTILIZADO(S):

Esclarece que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo obedeceram 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 da venda, o valor transacionável e realizável. Quanto ao método para esta avaliação, foi usado o comparativo, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário.

9). CONCLUSÃO:

Considerando as características da área, a sua localização, estado de conservação da pastagem e das benfeitorias existentes, os preços de mercado praticados, acessibilidade, passo a atribuição de valores:

10). AVALIAÇÃO:

Com base nas pesquisas realizadas, obtive o valor médio de **R\$ 13.000,00 (TREZE MIL REAIS)** por hectare, englobando o valor da terra e todas as benfeitorias existentes.

AVALIA, portando, a área total do imóvel, 229 ha e 5.512 m², em R\$ 2.984.166,00(aproximei para+) **(DOIS MILHÕES, NOVECENTOS E OITENTA E QUATRO MIL, CENTO E SESSENTA E SEIS REAIS).**

Do que para constar lavrei o presente, que lido e achado conforme, vai assinado.

Ana Paula Gomes de Oliveira
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)