



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORUMBÁ**

AUTOS: 0000596-77.2005.8.12.0008/01

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A.

**EXECUTADO: ABASTECEDORA DE COMBUSTÍVEIS FRONTEIRA LTDA e OUTROS
MANDADO DE AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Corumbá-MS., e extraído dos autos supra, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª CIRCUNSCRIÇÃO Protocolo nº 23.640, fls. 125

matrícula 13.679	ficha 01	Corumbá - (MS) 06 maio de 1987
----------------------------	--------------------	--------------------------------

IMÓVEL: Uma área de terras com 126ha.66ares e 82 centiares, do imóvel denominado "Taquaral", situada neste município, de muito maior área, a ser desmembrada (dentro) digo, do imóvel maior, dentro dos seguintes limites e confrontações: limites: ao norte, c/ a Fazenda Taquaral do Grupo Chamma, Rocio da Cidade de Corumbá (área hoje ocupada pelo Sr. Ozório Xavier); a leste, com a Fazenda Campo Augusto de Gley Maciel Wenceslau de Barros; ao sul, c/ a Fazenda São José de Luiz Eugênio Maciel de Barros e a oeste, com a Fazenda Taquaral do Grupo Chamma. Confrontações: começa o M.1, comum com as Fazendas São José e Taquaral, nas fraldas da morraria, sob o aramado deste até o M.3, pela linha aberta, na morraria, segue confrontando com a Fazenda Taquaral; o M.3, comum com a Fazenda Taquaral e o Rocio da cidade de Corumbá, área ocupada por Ozório Xavier, deste na morraria, a linha segue confrontando com o Rocio da cidade de Corumbá (área ocupada por Ozório Xavier), até o M.4, deste, em pedra lavrada, em tronco de pirâmide comum com o Rocio da cidade de Corumbá (área ocupada por Ozório Xavier e Fazenda Campo Augusto, a linha segue confrontando pela cerca divisória, com a Fazenda Campo Augusto até o M.5; deste, em concreto, em tronco de pirâmide, comum com as Fazendas Campo Augusto e São José, a linha segue cerca divisória confrontando com a Fazenda São José, até o M1, inicial dos trabalhos. Dados do Perímetro: do M-1 ao M-2 mede 1.665,90m ao rumo de 54º15'50" daí até o M3 mede 762,80m2 no rumo de 12º33'10" daí até o M4, mede 337,48m ao rumo de 119º 00'20", daí até o marco inicial de partida mede 1.428,30m ao rumo de 279º 49' 00" O referido imóvel acha-se cadastrado no Incra; conforme certificado de Cadastro que me foi apresentado referente ao exercício de 1986, no qual consta: Nome do declarante, Organização Ana Lucia Ltda.=Código do imóvel: 907 030.008.508-dvv4.= Nome do imóvel: Fazenda Taquaral Tamarineiro.= Área total: 21.931,8.=Fração Min.Parc.:25,0.=Mod.Fiscal: 110,0.=Nº de mod.fiscal: 144,83.=01 ITR na importância de Cz\$15.967,58, foi recolhido ao Banco Bamerindus S/A., em 11 de setembro último, autenticado mecanicamente sob nº 123.

CARACTERÍSTICAS

Trata-se de uma propriedade rural, próxima da cidade de Corumbá/ms (uns 15 minutos do centro da cidade), situada cerca de 800metros da BR 262, com pasto formado de Brachiaria, contendo sete divisões de pastos e reserva legal cercada e apartada das pastagens, com fornecimento de água por pilhetas e poço semi artesiano. Terreno plano, com leves ondulações, terra vermelha toda mecanizada, com pastagens em bom estado de conservação.

JUSTIFICATIVA:

Trata-se uma área circunvizinha da cidade, com ótima localização para instalação de indústrias, vizinha de uma área adquirida pela AGESA (porto seco, onde será construída a futura sede da empresa), vizinha de fábricas de rações, de empresas transportadoras de carga, de bebidas (Força nova); muito próxima da Ferrovia (cerca de 500metros); TBL – futura instalação de porto seco – do Terminal Brasil/Bolívia de Cargas, além da futura instalação da firma GOX – firma de mineração de calcário e brita; próxima do trevo; área quase urbana; com pastagens bem divididas e em bom estado, características que elevam o valor do hectare da região. Com a proibição de transportadoras na Cidade a região no entorno valorizou muito e é a única que tem área, nas outras três pontas não – uma termina no Rio Paraguai; a segunda na fronteira com a Bolívia e a terceira na Cidade de Ladário.

Toda a área da propriedade é produtiva.

RIGOR TÉCNICO “EXPEDITO”

Avaliação pautada em opiniões de preços fornecidos por vizinhos e por negócios realizados próximo da área avaliada. Ao lado dessa área a Imobiliária Souza Imóveis vendeu dois (02) hectares – (como terreno), de frente para a BR por R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Outras notícias de comércios próximos de áreas, vendidas como terreno, no máximo quatro hectares, foram negociadas por R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), mas não há registro no CRI. Área de grande valorização comercial.

Ao lado da Estação de Energia próximo do portal da entrada de Corumbá, em frente ao Parque de Exposições do Sindicato Rural de Corumbá e ao lado do Porto Seco da Agesa, tem uma área sendo negociada por mais ou menos R\$ 40.000,00 o hectare. Está área fica distante há menos dois km da área avaliada

AVALIAÇÃO

R\$ 2.790.000 (DOIS MILHÕES, SETECENTOS E NOVENTA MIL REAIS) - arredondado para menos. Equivalente a R\$ 22.000,00 o hectare.

Corumbá-MS., 10 de dezembro de 2019.

Miguel Gonçalves de Moraes
Analista Judiciário



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo Atualização monetária referente a avaliação do imóvel sob fls-656-657.
 Valor Nominal R\$ 2.790.000,00
 Indexador e metodologia de cálculo IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
 Período da correção 10/12/2019 a 01/11/2022

Dados calculados

Fator de correção do período 1057 dias 1,554028
 Percentual correspondente 1057 dias 55,402827 %
 Valor corrigido para 01/11/2022 (=) R\$ 4.335.738,88
 Sub Total (=) R\$ 4.335.738,88
Valor total (=) R\$ 4.335.738,88

Memória analítica do cálculo

Valor inicial 2.790.000,00
 Data inicial 10/12/2019
 Data final 01/11/2022
 Periodicidade Mensal
 Metodologia de cálculo Calculado pro-rata die.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
10/12/2019	01/01/2020	1,4788 (%)	2.831.257,57
01/01/2020	01/02/2020	0,4800 (%)	2.844.847,60
01/02/2020	01/03/2020	-0,0400 (%)	2.843.709,66
01/03/2020	01/04/2020	1,2400 (%)	2.878.971,66
01/04/2020	01/05/2020	0,8000 (%)	2.902.003,44
01/05/2020	01/06/2020	0,2800 (%)	2.910.129,05
01/06/2020	01/07/2020	1,5600 (%)	2.955.527,06
01/07/2020	01/08/2020	2,2300 (%)	3.021.435,31
01/08/2020	01/09/2020	2,7400 (%)	3.104.222,64
01/09/2020	01/10/2020	4,3400 (%)	3.238.945,90
01/10/2020	01/11/2020	3,2300 (%)	3.343.563,86
01/11/2020	01/12/2020	3,2800 (%)	3.453.232,75
01/12/2020	01/01/2021	0,9600 (%)	3.486.383,79
01/01/2021	01/02/2021	2,5800 (%)	3.576.332,49
01/02/2021	01/03/2021	2,5300 (%)	3.666.813,70
01/03/2021	01/04/2021	2,9400 (%)	3.774.618,02
01/04/2021	01/05/2021	1,5100 (%)	3.831.614,75
01/05/2021	01/06/2021	4,1000 (%)	3.988.710,96
01/06/2021	01/07/2021	0,6000 (%)	4.012.643,23
01/07/2021	01/08/2021	0,7800 (%)	4.043.941,84
01/08/2021	01/09/2021	0,6600 (%)	4.070.631,86
01/09/2021	01/10/2021	-0,6400 (%)	4.044.579,81
01/10/2021	01/11/2021	0,6400 (%)	4.070.465,13
01/11/2021	01/12/2021	0,0200 (%)	4.071.279,22
01/12/2021	01/01/2022	0,8700 (%)	4.106.699,35
01/01/2022	01/02/2022	1,8200 (%)	4.181.441,28
01/02/2022	01/03/2022	1,8300 (%)	4.257.961,65
01/03/2022	01/04/2022	1,7400 (%)	4.332.050,18
01/04/2022	01/05/2022	1,4100 (%)	4.393.132,09
01/05/2022	01/06/2022	0,5200 (%)	4.415.976,38
01/06/2022	01/07/2022	0,5900 (%)	4.442.030,64
01/07/2022	01/08/2022	0,2100 (%)	4.451.358,90
01/08/2022	01/09/2022	-0,7000 (%)	4.420.199,39
01/09/2022	01/10/2022	-0,9500 (%)	4.378.207,50
01/10/2022	01/11/2022	-0,9700 (%)	4.335.738,88

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total (=) R\$ 4.335.738,88
Valor total (=) R\$ 4.335.738,88

[Retornar](#) [Imprimir](#)

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CAROLINA PACHECO e protocoladora tjms 1. Protocolado em 18/12/2022 às 18:34, sob o número WCRB22008409708, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 18/12/2022 às 18:35. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000596-77.2005.8.12.0008 e o código A591D1B.

