

AVALIAÇÃO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE CAMAPUÃ, MS.

Ana Paula Gomes de Oliveira, Analista Judiciária, (Oficial(a) de Justiça e Avaliadora, designada ad hoc – portaria 062/2011), nomeada para efetuar Avaliação no mandado nº 006.2016/003282-5, expedido nos autos da Carta Precatória nº **0000.699.46.2012.8.12.0006**, que tem como exequente **BANCO BRADESCO S/A** e executado **CELSO LUIZ NOVAES**, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seguinte laudo de avaliação:

1. – OBJETO:

50% (cinquenta por cento) da área de 878 ha e 1.427 m2, matrícula nº 17.660, equivale a **439 ha e 0.7135 m2**;

50% (cinquenta por cento) da área de 1.316 ha e 3.150 m2, matrícula nº 19.070, equivale a **658 ha e 1.575 m2**, totalizando **1.097 ha e 2.288,50 m2**.

2. – PROPRIETÁRIO: CELSO LUIZ NOVAES

3. – OBJETIVO DO LAUDO: determinar o valor venal e comercial do imóvel.

AVALIAÇÃO JUDICIAL

4. – NÍVEL DE RIGOR

4.1 – Imprimiu-se ao presente trabalho avaliatório nível de rigor expedito, consoante o estabelecido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4.2 – Justifica o nível pela falta de outros dados de mercado, com similaridades compatíveis com o avaliado, que possibilitassem homogeneizações mediante tratamento estatístico.

5. – PRESSUPOSTOS: Para elaboração deste trabalho compulsei (amos) dados das matrículas imobiliárias nº 17.660 e nº 19.070. Vistoria realizada in loco, com fotografias de imagens do imóvel, colacionadas no presente Laudo de Avaliação.

6. – VISTORIA REALIZADA EM 10/09/2016.

7. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

7.1 – O imóvel está localizado na zona rural do Município de Camapuã-MS, distante aproximadamente 52 km, da sede da cidade de Camapuã, em região considerada como sendo de terras mistas, de média fertilidade. Imóvel de boa localização, a 17 km da Rodovia MS, 436, sendo aproximadamente 35 km asfaltada e 17 km estrada de terra.

7.2 – 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.

8. – EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS

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

- Uma casa sede, rústica, construída com tábuas, coberta com telhas de barro, com duas salas, quatro quartos, duas cozinhas, uma despensa, dois banheiros, sem água encanada (abastecida com água de bica), em péssimo estado de conservação e manutenção;
- Um mangueiro, com balança, brete, embarcador, construído com madeira de

AVALIAÇÃO JUDICIAL

eucalipto e cordoalha, em bom estado de conservação e manutenção;

- Rede elétrica monofásica;

- Dois galpões construídos com madeira, em péssimo estado de conservação e manutenção.

A referida área é formada com pastagens do tipo brachiarão e Jaraguá, com exceção a reserva legal, no entanto, tal pastagem se encontra em estado avançado de degradação e em alguns pontos já com processos erosivos avançados. É toda cercada, sendo as cercas internas com arame liso, quatro fios e as cercas externas, com arame liso e cinco fios.

9. – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

9.1 – Para a formação de convicção de valor centrei a pesquisa em aspectos e particularidades na propriedade avaliada. Analisando detalhadamente a infraestrutura existente, o tipo de solo, a localização e acessibilidade do imóvel.

10. – FONTES DE PESQUISA

- Leandro Oliveira (Chula) - Corretor na região da Pontinha do Cocho.

11. – METODOLOGIA EMPREGADA

11.1 – Não existindo dados para homogeneização do imóvel avaliando na forma como se encontra, utilizei-me (amo-nos) da conjugação dos métodos comparativo de dados de mercado, tipo de solo, localização, acessibilidade e infraestrutura.

11.2 – A metodologia aplicada justifica-se pela condição do mercado imobiliário local, não apresentando informações adequadas a outros métodos.

12. – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Tendo em vista que o mercado imobiliário rural local, busca atualmente, áreas que possibilitem retorno financeiro, através da produtividade, aliada a valorização do imóvel, a procura é por área de terras mais produtivas, com boa localização, que facilitem a acessibilidade e escoamento dinâmico, facilitado, concluo que o imóvel ora avaliado tem baixa procura e se desvaloriza muito nestes aspectos.

AVALIAÇÃO JUDICIAL

13. – CONCLUSÃO

Considerando que não foram efetuados investimentos no imóvel, podendo-se observar a olho nu que o imóvel se encontra em estado de abandono; que as cercas de divisas e cercas internas estão em péssimo estado de conservação e manutenção, carecendo serem renovadas em sua maioria; que as pastagens se encontram em estado avançado de degradação e em alguns pontos já com processos erosivos avançados; que existem vários segmentos atingidos por voçorocas; a sua localização; infraestrutura existente; os preços de mercado praticados; considerando ainda a aptidão do imóvel, localização, acessibilidade e tamanho da área física, passo a atribuição de valores.

14. - ATRIBUIÇÃO DE VALOR

Com base nas pesquisas realizadas, obtive o valor médio de **R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)** por hectare, englobando o valor da terra e todas as benfeitorias existentes.

- **AVALIA**, portanto, a área total do imóvel, 2.194 ha e 4.577 m², em **R\$ 6.583.373,10 (SEIS MILHÕES, QUINHENTOS E OITENTA E TRÊS MIL, TREZENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E DEZ CENTAVOS)**;

- **AVALIA**, então, a parte ideal, objeto das matrículas 17.660 e 19.070, ou seja, 50%, que equivale a 1.097 ha e 2.288,50 m², pertencente ao executado **CELSO LUIZ NOVAS**, em **R\$ 3.291.686.55 (TRÊS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA E UM MIL, SEISCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)**.

15.- VALOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

R\$ 3.291.686.55 (TRÊS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA E UM MIL, SEISCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS).

AVALIAÇÃO JUDICIAL

Sendo o que havia para ser avaliado, digitei o presente Laudo de Avaliação, que vai devidamente assinado.

Camapuã, MS, 19 de setembro de 2016.

Ana Paula Gomes de Oliveira
Analista Judiciário – oficial (a) de justiça
designada ad hoc – portaria 062/2011

ANEXOS

DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL

- Cópia das matrículas nºs 17.660 e 19.070 do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarca de Camapuã – Mato Grosso do Sul.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

- Imóvel avaliando.

Estrada de acesso à sede:



AVALIAÇÃO JUDICIAL

Portão de acesso à sede:



Casa sede:



AVALIÇÃO JUDICIAL

Galpão:



Galpão



AVALIAÇÃO JUDICIAL

Visão geral do estado atual da pastagem, cercas e o solo da área:



AVALIAÇÃO JUDICIAL



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ANA PAULA GOMES DE OLIVEIRA. Liberado nos autos digitais por Keila Regina Assis Sobrinho, em 26/09/2016 às 18:17. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000699-46.2012.8.12.0006 e o código 37B3D06.

AVALIAÇÃO JUDICIAL



AVALIAÇÃO JUDICIAL



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ANA PAULA GOMES DE OLIVEIRA. Liberado nos autos digitais por Keila Regina Assis Sobrinho, em 26/09/2016 às 18:17. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000699-46.2012.8.12.0006 e o código 37B3D06.

AVALIAÇÃO JUDICIAL



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ANA PAULA GOMES DE OLIVEIRA. Liberado nos autos digitais por Keila Regina Assis Sobrinho, em 26/09/2016 às 18:17. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000699-46.2012.8.12.0006 e o código 37B3D06.

AVALIÇÃO JUDICIAL

