



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RURAL

Autos: 0000118-16.2021.8.12.0006
Classe: Carta Precatória Cível - Diligências
Exequente: Coraldino Sanches Filho
Executado: Osmair Alves Macedo
Oficial de Justiça: Antônio Carlos Bengochea (1366)
Mandado nº 006.2021/001183-4



Aos cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um (05/05/21), em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, **AVALIEI** o(s) seguinte(s) bem(ns):

1- DESCRIÇÃO:

Uma gleba de terras denominada **FAZENDA FIGUEIRÃO**, com a área total de **575 ha**, (**quinhentos e setenta e cinco hectares**), situada no Município de Figueirão-MS, Comarca de Camapuã-MS, com as confrontações e limitações tudo conforme constante na Certidão de Matrícula Imobiliária nº. 24.228, devidamente registrada no **Cartório do Ofício Registral de Camapuã-MS, LIVRO Nº. 2 – REGISTRO GERAL**. Imóvel cadastrado junto ao INCRA conforme CCIR emissão 2015/2016 – código do imóvel rural **908.010.011.975-3**. Número do CCIR **12296695177** e ITR NIRF **1.459.802-7**.

2– PROPRIETÁRIO:

→ **OSMAIR ALVES DE MACEDO.**

3– OBJETIVO DO LAUDO:

→ **Atribuição de valor de mercado, para fins de venda 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- Justifico o nível pela falta de outros dados de mercado, com similaridades compatíveis com o avaliado, que possibilitassem homogeneizações mediante tratamento estatístico.



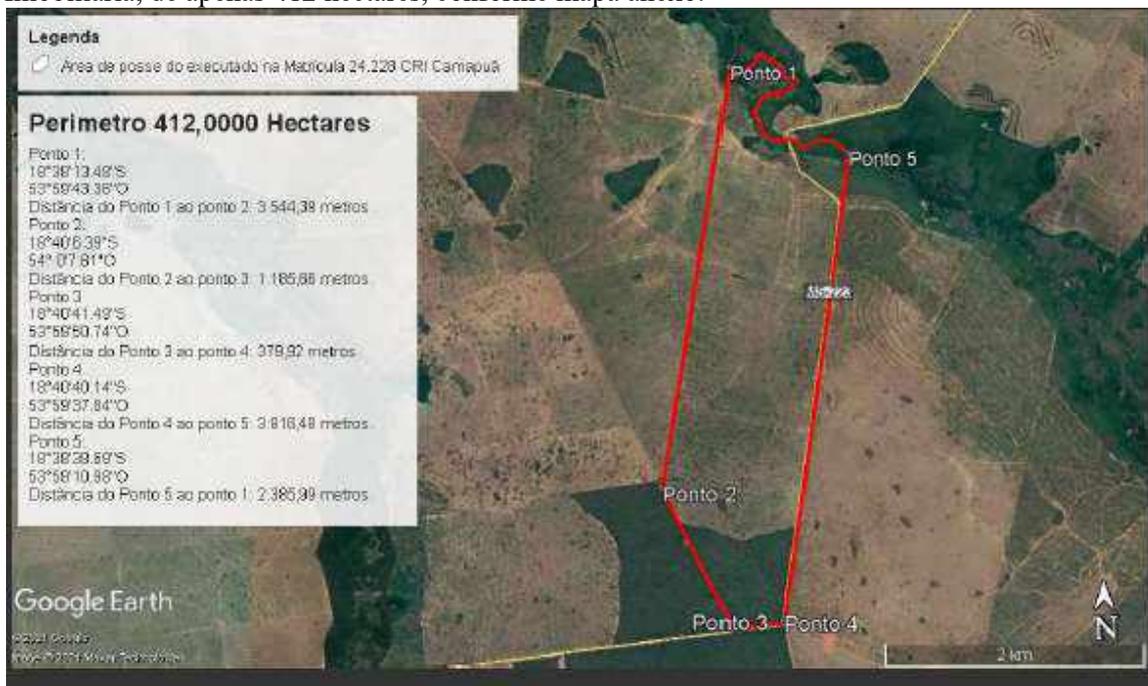
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Camapuã

1ª Vara

Portanto, a área total do imóvel, constante na Certidão de Matrícula Imobiliária nº. 24.228-CRI de Camapuã-MS, que consta como 575 hectares, teve uma área de 162,7220 ha (cento e sessenta e dois hectares e sete mil, duzentos e vinte hectares), suprimidos, com o passar dos anos, pelos lindeiros, conforme mencionado acima.

Tendo restado ao executado Osmair Alves de Macedo, a posse da área da referida Matrícula Imobiliária, de apenas 412 hectares, conforme mapa anexo.



7.2 –EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

- O imóvel possui cercas de arame nas divisas e em uma divisão interna;
- Possui energia elétrica, Programa Luz para Todos;
- Uma casa de peão simples, com aproximadamente 50 m² de área construída;
- Um curral simples para manejo de animais, (sem cobertura, tronco e balança), em péssimo estado de conservação).
- Estradas internas não levantadas ou cascalhadas (exigindo veículo 4X4 para trafegar);
- A fazenda não tem pilhetas, açudes ou reservatórios de água para gado, pois as estruturas existentes se localizam na Faz. Maravilha, imóvel confrontante que, segundo informado pelo diarista Renato, que se encontrava no local, também pertence ao executado Osmair.





7.3 – COLETA DE DADOS PARA FORMAÇÃO DE VALOR:

- Área de Posse do executado 412 hectares;
- Área Avaliada 50%, ou seja, 206 hectares;
- Qualidade do solo, totalmente arenoso, pobre, baixa fertilidade;
- Topografia, inclinação muito acentuada, 148 metro em curta distância;
- Atualmente não existe área formada de pastagem artificial;
- Pude verificar que, de forma geral, toda a área está praguejada;

Impossível não perceber que, recentemente foi passado no imóvel, um equipamento chamado “LINK”, muito utilizado para quebrar a vegetação que vai crescendo de forma descontrolada.

Inclusive verifiquei que o equipamento ainda se encontra na propriedade.

Ocorre que, normalmente, esse tipo de procedimento é utilizado no final da seca, início das chuvas, para limpar o pasto, facilitando o crescimento.

Porém no caso, estranhamente, o procedimento foi feito ao contrário. No início da seca. Observa-se, que o terreno que já é de areias de praticamente nenhuma fertilidade, solo pobre, está totalmente descoberto.

Correndo sério risco de desertificação, como já tem ocorrido na região, em razão do período de seca que já está em andamento. É preocupante!

8- ATRIBUIÇÃO DE VALOR:

Considerando que não existe atividade rentável no imóvel ora avaliado;

Considerando ainda que o imóvel está desprovido de formação de pastagem, da fragilidade ambiental e do grave risco de desertificação, com o período de seca prolongada, já em andamento; Considerando ainda que para o imóvel se tornar produtivo e rentável com atividade pecuária, um valor muito alto terá que ser investido em correção e adubação do solo. Levantamento de curvas de nível, gradagem, plantação de pastagem artificial adequada. Implantação de hidrografia. Divisão de pastagens; Reforma do curral, etc.

Sendo que para somente 206 hectares, o retorno é algo duvidoso.

O valor de aquisição do hectare na região em que está situado o imóvel, de vocação pecuária, varia de R\$3.800,00 (para áreas brutas), a 7.500,00 (para áreas formadas, com estruturas adequadas).

Por todo o exposto, atribuo ao imóvel, o valor a seguir descrito.

8.1- AVALIAÇÃO DE 50% DA POSSE DO IMÓVEL, OU SEJA, 206 HECTARES:

Atribuo o valor de R\$5.000,00(cinco mil reais), por hectare.

206 ha X R\$ 5.000,00 = R\$ 1.030.000,00(um milhão e trinta mil reais).

8.2- VALOR TOTAL:

R\$1.030.000,00(um milhão e trinta mil reais), valor para pagamento à vista.

Fontes da Avaliação:

Vistoria in loco ao imóvel ora avaliado.

Pesquisa com proprietários vizinhos ao imóvel.

Pesquisa junto a Corretores de Imóveis com atuação em Camapuã, Pontinha do Cocho e Figueirão. Imóvel próximo e em condições semelhantes, vendido recentemente por igual valor.

Pauta da Prefeitura Municipal de Figueirão.



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS HENRIQUE DE ABREU. Diferença entre as imagens é devido a diferença de resolução das imagens. Não é possível garantir a fidelidade das imagens. Para mais informações, consulte o processo 0801561-57.2016.8.12.0001 e o código 3FE1C2A.



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



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS HERCULES DE ARAUJO. Para mais informações, consulte o site <https://www.jusbrasil.com.br/poder-judicial/mg/comarca-de-camapuã>. Este documento foi gerado em 18/06/2016 às 15:37, sob o número 0801561-57.2016.8.12.0001 e o código 3FE1C2A.



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



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS HENRIQUE DE ABREU. Diferença entre as imagens é devido ao fato de que as imagens foram tiradas em momentos diferentes e a iluminação pode variar. Não há intenção de fraudar ou enganar. O processo 0801561-57.2016.8.12.0001 e o código 3FE1C2A.