



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DA COMARCA DE ANAURILÂNDIA

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Carlos Alberto Ricci e outros

Autos de Origem nº: 1001100-26.2016.8.26.0482 - 1ª Vara Cível de Presidente Prudente/SP.

Carta Precatória: Autos nº 0800339-44.2023.8.12.0022

Mandado nº: 022.2024/000856-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 27 (vinte e sete) dias do mês de agosto (08) 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: Banco do Brasil S/A e Executado: Carlos Alberto Ricci e outros, 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 3.193 Primeiro Serviço de Registros Públicos – Primeiro Tabelionato de Protestos da Comarca de Anaurilândia/MS e tem como proprietário Durval Ricci e sua esposa, sem benfeitorias averbadas. “Área de terras rurais com 630,5671 hectares, denominada “FAZENDA SÃO DOMINGOS”, localizada neste município e comarca de Anaurilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, com medidas e confrontações constantes da certidão de fls. 52/55 dos autos”.

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

2NBR 14653-1, item 10.1



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 14 invernadas, as divisas são compostas por cercas de eucalipto, com pastagem parte brizantão e humídula para criação de gado bovino.

2 – Barracão de alvenaria com cobertura em cinzo e piso cimento;

3 – Na fazenda estão construídas uma sede e mais 02 casas de madeira, todas mesmo padrão, composta por sala, cozinha, banheiro em azulejo e - cobertura de laje, piso cerâmico, uma varanda frente e fundos, forro em PVC e telha romana (OBS: a casa da sede não teve acesso);

4 – Um mangueiro composto por 04 divisões, sendo: 04 piquetes, tronco, guilhotina, embarcadouro, balança manual e elétrica, madeira faveiro, angico e eucalipto, cobertura em zinco, em regular estado de conservação e uso, necessitando de reforma;

5 – 01 curral para cavalos, piso cimento e terra, cobertura em telha romana, em péssimo estado de conservação;

Toda propriedade é servida por poço artesiano com caixa d'água, e a energia elétrica é produzida na propriedade por gerador de energia (turbina), em constatação, foi observado que o solo é arenoso.

3. Data da vistoria ⁴

A vistoria no local foi realizada em: terça-feira, 27 de agosto de 2024.

³NBR 144653-1, item 7.7.2

⁴NBR 14653-1, item 7.3.1

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\$ 90.000,00 (noventa mil) o alqueire, sendo 630,5671 hectares dividido por 2,42, para obter o valor do alqueire na medida paulista, 260,5649 alqueires, sendo: R\$ 90.000,00 (noventa mil) X 260,5649 alqueires: totalizando 23.450,84 (vinte e três milhões quatrocentos e cinquenta mil oitenta e quatro).

Conclusão: Desta forma, **AVALIO O IMÓVEL** em R\$ 23.450,84 (vinte e três milhões quatrocentos e cinquenta mil e oitenta e quatro), 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 e Herculy Ferrari Vega), sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre (+10%) 25.795,92 (vinte e cinco milhões setecentos e noventa e cinco mil noventa e dois) e (-10%) R\$ 21.105,75 (vinte e um milhões cento e cinco mil e setenta e cinco). ⁶

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

Anaurilândia/MS, 10 de setembro de 2024.

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

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

⁶NBR 14653-1, item 7.7.1