



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Dourados
6ª Vara Cível

CERTIDÃO - AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0002254-66.2019.8.12.0002
Classe: Carta Precatória Cível - Atos executórios
Exequente: Henrique Ceolin
Executado: Kenedy Vilhalba Vieira
Oficial de Justiça: Severo Firmiano dos Santos (1213)
Mandado nº 002.2019/020514-5

Certifico haver diligenciado ao local indicado ao mandado e, em lá estando coletar os dados que erigiram meu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**. Esta avaliação, foi feita também com ajuda de profissionais do ramo imobiliário, ainda que de maneira indireta. DOU FÉ.

Dourados-MS, 15 de julho de 2019.

Severo F. Santos
Oficial de Justiça
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: AvaliaçãoResultado: Positivo - Direto/PessoalPessoa: Kenedy Vilhalba VieiraDiligência: 07/07/2019 as 09:39 - local: Distrito de Bocajá, matrícula n .176, nº S/N, 33 ha de terras pastais e lavradas - Imóvel denominado BOM FIM (CEP 79800-000) - Laguna Carapã/MS (distância 143 km)Ato: AvaliaçãoResultado: Positivo - Direto/PessoalPessoa: Janeth Rodrigues Machado VieiraDiligência: 07/07/2019 as 09:39 - local: Distrito de Bocajá, matrícula n. 176, nº S/N, 33 ha de terras pastais e lavradas - imóvel denominado BOM FIM - Laguna Carapã/MS (distância 0 km)



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE DOURADOS

AUTO DE PENHORA E AVALIÇÃO

Aos QUINZE (15) dias do mês de JULHO (07) do ano de dois mil e DEZENOVE (2019), nesta Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, no lugar denominado FAZENDA BOM FIM onde, em diligência, eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, dirigi-me em cumprimento ao mandado expedido nos autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (CÍVEL) de nº 0002254-66.2019.8.12.0002 em que é (são) requerente(s) HENRIQUE COLIN

requerido(s) CATAMA COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE CEREJAS, LULA E OUTRAS de R\$ 3.445.992,91

Ai, com observância das formalidades legais, procedi ao AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO nos bens DO(S) REQUERIDO(S) constante do seguinte: 033 ha de terras rurais e lavadeiras, do imóvel denominado Bom Fim, situado no Distrito de Bocai, Matricula 176 do RG 1 DE PONTA PONTA, com limites e complementações aqui descritos

efetuada a medida DELEIÇÃO DE NOMENCLATURA FISCAL DE POSIÇÃO DO BEM CONSTRUIDO POR MFO HILVER MENHAMA INAFETADO AO MANDADO Do que, para constar lavrei o presente, que é assinado por mim e de que dou fé.

Severo F. Santos

Oficial de Justiça

Depositário

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CLAUBER DE OLIVEIRA SANTOS. Liberado nos autos digitais por M16598, em 20/11/2019 às 13:43:13. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0002254-66.2019.8.12.0002 e o código 10E1545.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por FLAVIO PAULO BENTES CASSERA. Liberado nos autos digitais por Flavio Paulo Benites Cassera, em 28/11/2019 às 07:57. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0802892-20.2016.8.12.0019 e o código 6C3A6BC.



PODER JUCICIÁRIO DE MATO GROSSO DO SUL

COMARCA DE DOURADOS

6ª Vara Cível

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEVERO F. SANTOS, Oficial de Justiça/Avaliador, lotado nesta Comarca, em cumprimento ao Mandado de Avaliação, extraído dos Autos de nº 0002254-66.2019.8.12.0002, ação de Cumprimento de Sentença, em que são partes **HENRIQUE CEOLIN** que move a **CATANA COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS LTDA.** e outros que após as diligências que se fizeram necessárias, apresentar a conclusão da Vistoria e Avaliação do imóvel a seguir descrito:

BEM VISTORIADO:

33 ha. de terras pastais e lavradas, matrícula 176 do Distrito de Bocajá, fazenda Bom Fim.

O imóvel é um plano com pastagens e próprio para lavoura, com gramínea vicejante, sem cercas ou muros. A topografia do imóvel tem leve declive. O imóvel está situado no Distrito de Bocajá, acerca de 16 ou 18 km., sentido norte. Considerando os parâmetros acima, referencialmente, conclui-se que o valor obtido é de **R\$ 1.461.000.000,00 (um milhão quatrocentos e sessenta e um reais)**.

O cálculo é feito em sacas de soja x ha. Esta dicotomia muda quando se está produzindo, e quando não se está produzindo, há um valor fixo para a terra.

Não há Mapa de Localização delimitando a área avaliada.

A saca de soja em julho/2.019, teve o preço de R\$ 88,55

O ha. de terra vermelha está na faixa de 30 a R\$ 40.000,00.

Por ha. são aproximadamente 500 sacas de soja, considerando que a terra do local é mais vermelha do que arenosa.

$500 \times R\$ 88,55 = R\$ 44.275,00/ha \times 33 ha = R\$ 1.461.000,00$

Considerou-se também, a valorização observada no mercado imobiliário, -ainda que artificial- mas que está declinando. É mister informar que as avaliações prestadas pelas corretoras são oficiosas, pois, pelas regras do CRECI as avaliações devem necessariamente, ser ressarcidas pela tabela vigente, de aproximadamente R\$ 998,00, o que nunca ocorre em Autos algum. Imóvel registrado sob nº 176.

Nada mais havendo, encerra-se o presente Laudo.

Dourados, 07/07/2.019

Severo F. Santos
Oficial de Justiça