PODER JUDICIÁRIO DE MATO GROSSO DO SUL
COMARCA DE CASSILÂNDIA

Autos n° 0801044-58.2021.8.12.0007
Ação – Execução de Título Extrajudicial
Exequente – Nosvar Luiz de Amorim
Executado – Angelita Barbosa Dias
Cartório – 2ª Vara
Mandado n.º 007.2025/003559-5

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao primeiro dia do mês de agosto, do ano dois mil e vinte e cinco, nesta cidade e comarca de Cassilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, em cumprimento do mandado da Drª Monique Rafaele Antunes Krieger, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara desta comarca, extraído dos autos acima, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel rural registrado no Cartório de registro de Imóveis de Paranaíba com a matrícula n.º 49.290, com os limites e confrontações a seguir transcritos:

Mat. 49.290 do CRI de Paranaíba: *"Uma gleba de terras, com área de 87,60,24ha (Oitenta e sete hectares, sessenta ares e vinte quatro centiares), localizada no imóvel Velhacaria, Bebedouro e Serra, dentro dos seguintes limites:"*, limites e confrontações descritos na matrícula que está juntada nos autos às fls. 285/287.

Trata-se de um imóvel rural preparado para exploração da pecuária bovina, está situado na região conhecida por Velhacaria, distante cerca de 44 km de Cassilândia, cidade mais próxima.

A propriedade foi dividida em três piquetes e cinco pastos, os quais se encontram totalmente formados com pastagens do tipo brachiaria. Essas divisões foram realizadas por meio de cercas convencionais, erguidas com postes de madeira eucalipto e fiação de aço do tipo arame liso, com carreiras de quatro e cinco fios e espaçamento de quatro ou cinco metros entre postes.

Tanto as cercas externas quanto as internas estão em bom estado de conservação.

A propriedade possui rede de energia elétrica e é bem servida de água natural vez que margeia córrego, possui poço semiartesiano para consumo humano. As pastagens são abastecidas coma água oriunda de nascente, canalizada e distribuída em bebedouros pela propriedade por gravidade.

CONSIDERAÇÕES:

Considerando que o imóvel rural objeto do mandado possui uma área total de *87,60,24ha,* convertendo essa medida em Alqueire Mineiro *(4,84 ha),* se tem que a propriedade de matrícula 49.290 possui *18,09 Alqueires Mineiros, que atualmente está avaliado em R$ 160.000,00 um Alqueire Mineira na região da propriedade (terra nua). Considerando para avaliação da terra nua (R$ 160.000,00 X 18,09 A.M.).*

Avalio a terra nua em R$ 2.894.400,00.

BENFEITORIAS:

Nesta propriedade existem as seguintes benfeitorias:

1) uma casa de excelente qualidade e conservação, medindo aproximadamente 300 m² de área construída (Sede), construída em alvenaria com piso de cerâmica, portas de madeira e janelas em estrutura metálica, coberta em estrutura de madeira e telhas romanas. A casa foi dividida em: dois quartos, uma suíte, dois banheiros, uma sala, uma antessala, duas cozinhas, uma dispensa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA HELENA CRISTOVAN CRUZ, liberado nos autos em 08/08/2025 às 13:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801044-58.2021.8.12.0007 e código rc9mLF9f.

área de serviço e uma ampla área lateral construída em "L". O imóvel se encontra em bom estado de conservação, o qual avalio em R$ 450.000,00, sendo (R$ 1.500,00 por m² X 300m² de área construída).

2) uma casa antiga, medindo aproximadamente 140 m², construída em alvenaria com piso de concreto aparente, coberta com estrutura de madeira e telhas tipo Portuguesa, portas de madeira e vitros de estrutura metálica. Casa subdividida em: dois quartos, uma sala, uma cozinha, uma área e um banheiro. Conta ainda com um puxado coberta por telhas de amianto. Trata-se de uma construção bastante antiga e que se encontra em péssimo estado de conservação, o qual avalio em R$ 56.000,00, sendo (R$ 400,00 por m² X 140m² de área construída).

3) um barracão construído em estrutura metálica e folhas de zinco no teto e laterais, medindo aproximadamente (7m X 11m), o qual avalio em R$ 40.000,00;

4) estrutura de ferro equipadas com kit solar composto de 22 placas solares, conversor de energia, medindo (3m X5m), em excelente estado de conservação e funcionando a qual avalio em R$ 60.000,00;

5) Um curral subdividido em seis repartições, seringa, tronco, embarcador. Construído parcialmente em palanques de madeira e carreira de seis fios de cordoalhas em aço e outra seção em palanques de madeira com seção de 4 ou 5 tábuas de madeira, observando um espaçamento de 1,5/2,00 metros em palanques

O curral está parcialmente coberto com um barracão preparado para ordenha leiteira, acoplado em sua lateral de estrutura metálica simples medindo aproximadamente 12mX15m, com todo piso concretado , nesse perímetro.

O curral ainda conta com outra estrutura de madeira e telhas de barro tipo Romanas, medindo aproximadamente 5m X 35m edificada acima do (Brete, seringa, tronco de contenção e balança).

O curral está equipado com ordenha leiteira, tronco de contenção bovino e balança para pesagem bovina.

Tudo se encontra em bom estado de conservação, motivo pelo qual avalio em R$ 500.000,00.

6) Poço semiartesiano avaliado em R$ 20.000,00.

A somatória das benfeitorias, foram avaliadas em R$ 1.126.000,00.

AVALIAÇÃO TOTAL: R$ 4.020.400,00 (Quatro milhões, vinte mil e quatrocentos reais), *considerando o valor das benfeitorias em R$ 1.126.000,00, somados ao valor da terra nua em R$ 2.894.400,00.*

FONTES –
Corretores credenciados da região.
Comércio local.
Construtores da cidade.

Efetivada a avaliação e não havendo nada mais a constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, César Eduardo Borges Guimarães Castrequini, Oficial de Justiça Avaliador. Dou fé.

César Eduardo Borges Guimarães Castrequini
Oficial de Justiça Avaliador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA HELENA CRISTOVAN CRUZ, liberado nos autos em 08/08/2025 às 13:34 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801044-58.2021.8.12.0007 e código rc9mLF9f.