Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Amambai

Autos: 0002500-19.2006.8.12.0002
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Viacampus Comercio e Representações Ltda
Executado: Constâncio de Almeida Moraes
Mandado: 004.2023/025205-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA – Bem Imóvel Rural Matrícula 15.299 CRI Amambai/MS

Aos vinte e dois (24) dias do mês de setembro de 2023, em cumprimento ao mandado expedido dos Autos epigrafados, eu, analista judiciário em atividade externa de cumprimento de mandados, dirigi-me ao endereço da Fazenda São Bento, rodovia Amambai/Juti, neste Município e Comarca, e lá procedi à **vistoria e a avaliação** de parte correspondente a 4,70% da área total de 75 has 0,604m², matriculado sob número 15.299 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS, sendo o presente laudo composto da seguinte vistoria.

1. Localização e Vistoria
Em data de 24.09.2023, dirigi-me ao endereço da Fazenda São Bento, situada na rodovia Amambai/Juti, zona rural, nesta cidade e comarca de Amambai, e lá, constatei que a área correspondente a 4,70% descrita na Matrícula 15.299 do CRI local possui, em sua maioria, topografia plana, sendo que na mesma é de terra mista, pastagem, preparada para agricultura.

Características e infraestrutura da região: Trata-se de propriedade denominada Fazenda São Bento, distante 50 quilômetros do perímetro urbano deste município. O imóvel está localizado em área de fácil acesso à Rodovia que liga Amambai à Juti. A região rural onde se localiza a propriedade é caracterizada principalmente por propriedades rurais com exploração de pecuária, com alguns pontos de lavouras. Na propriedade rural foi constatada a existência rede de energia elétrica próxima.

A área correspondente a 4,70% da área total de 75 has 0,604m², matriculado sob número 15.299 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS, é de 3 has 5.300 m² (três hectares e cinco mil e trezentos quadrados).

2. Metodologia Utilizada
A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A escolha é justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. Para identificar o valor de mercado, foi utilizado O **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** de dados de mercado.
Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de **30 de setembro de 2023**. Data em que foram realizadas as buscas mercadológicas, bem como cálculos, cotações e pesquisas de mercado para o bem e objeto desta avaliação.
O ***método comparativo direto*** define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BASTOS DE REZENDE, liberado nos autos em 17/01/2024 às 17:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002500-19.2006.8.12.0002 e código lg0xl98j.

se o ***valor unitário*** (neste caso utilizou-se o hectare) a ser aplicado. Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas ***Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas*** e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no ***método comparativo direto.***

3. Pesquisas de Mercado
Tomodachi Imobiliária/Vanclei Antunes
Imobiliária Muzzi/Marçal Muzzi
Corretor Silva/Edmilson Silva
Sítio eletrônico: https://www.imobr.com.br/venda/todos/amambai/

AVALIAÇÃO: O VALOR DE MERCADO determinado pelo hectare de imóvel rural naquela região, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário atribuo em R$ 30.000,00/ha (trinta mil reais por hectare).
Considerando-se que os valores provém de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a elasticidade de negócios no mercado imobiliário.
Assim, atribuo o valor de R$ 27.000,00/ha (vinte e sete mil reais por hectare).

CONCLUSÃO: Após análises, estudos e diligências necessárias à encontrar o Valor de Mercado do Imóvel rural correspondente a 4,70% da área total de 75 has 0,604m², matriculado sob número 15.299 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amambai/MS, localizado na Rodovia Amambai/Juti, localizado a 50 quilômetros do perímetro urbano desta urbe, com uma área de 3 has. 5300 m² (três hectares e cinco mil e trezentos metros quadrados), após arredondamento, **fica atribuído em R$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**.

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 02 (duas) laudas escritas de um só lado, rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha anexo: fotos, mapas, etc.

Daniel Lacerda Charão
Analista judiciário – atividade externa de Cumprimento de Mandados
-assinado digitalmente-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BASTOS DE REZENDE, liberado nos autos em 17/01/2024 às 17:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002500-19.2006.8.12.0002 e código lg0xl98j.