



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPO GRANDE**

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 10 dias de março de 2020 na cidade de Campo Grande/MS, em cumprimento ao r mandado de nº.001.2019/154350-1, extraído dos autos nº.0827140-41.2015.8.12.0001, Ação de cumprimento provisório de sentença, que Itá Joia Agropecuaria Ltda move face de Paulo Ricardo Fenner e outro, após as formalidades legais, vistoria e pesquisa de mercado **PROCEDI A AVALIAÇÃO DO SEGUINTE BENS, A SABER :**

AREA DESMEMBRADA "A" DO IMÓVEL DENOMINADO CHACARA CHAPARRAL, HOJE DENOMINADA ESTANCIA ITÁ, COM AREA DE 108,3533HA, MATRICULA N 150.280 DO 1º CRI DE CAMPO GRANDE

CARACTERÍSTICAS:

Localização:

Trata-se de um imóvel rural, porem no limite urbano, distante cerca de 5,5km do anel rodoviário da cidade, entrando pelo pontilhão da ferrovia (próximo ao posto de gasolina Caravagio), sentido aeroporto Santa Maria, por estrada municipal de chão, próximo ao loteamento urbano conhecido como Damha.

Uso atual do imóvel:

Atualmente o imóvel é usado e destinado a atividade pecuária, porem segundo informações do requerido e pelas características da área, a mesma será prontamente loteada para expansão urbana, seja para chácaras, ou ate mesmo condomínios fechados.

Benfeitorias e demais características importantes:

A propriedade tem solo misto arenoso e hoje esta com pastagem tipo brachiaria, em bom estado, com 10 divisões de pastagem, todas com água por pilhetas, sendo bombeada e um açude até um tanque central que distribui por gravidade aos pastos; com curral de trabalho para umas 150 reses, com brete, tronco, embarcadouro, sendo o curral coberto e feito de madeira de lei.

Alem das benfeitorias próprias para pecuária, a fazenda tem uma pequena casa de madeira, sem forro, coberta de telhas de barro, com piso de cimento queimado, em razoável estado de conservação, pendente de pequenos reparos e reformas. E ainda conta com um barracão para guardar sal e outras ferramentas feito em alvenaria.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Na Avaliação Imobiliária, isto é na determinação do valor de um imóvel, sempre que possível o avaliador não deve se ater a um único aspecto da questão, convindo considerar simultaneamente vários fatores, especialmente a utilidade e o custo, por serem inseparáveis e complementares.

O raciocínio do avaliador nesse caso deve ser no sentido de que o objetivo da avaliação seja de encontrar a tendência central ou média ponderada indicada por importantes dados do mercado; para alcançar isso fica o avaliador subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- Procurar referência de vendas ou ofertas de propriedade comparáveis.
- Atualizar os valores das propriedades tomadas como referência, considerando as diferentes épocas das transações.
- Comparar as propriedades tomadas como referência com a propriedade que está sendo avaliada por:
 1. Comparação direta: reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc.
 2. Comparação indireta: comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização adequada à renda da propriedade sob avaliação.

Método Comparativo – Aquele em que o valor do imóvel, ou de sua parte constitutiva, é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares.

Método de Custo – Aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outros iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Método da Renda – Aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Residual – Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o desta resulta da subtração do valor do terreno.

Método Involutivo – Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

AVALIAÇÃO:

Método utilizado: comparativo direto – atualização de laudo pericial dos autos 0110052-46.2006.12.0001

Rigor técnico: expedito

Na pesquisa de mercado e levantamento da área, constatee a existência de uma penhora na matrícula do imóvel juntada(R-7), onde consultando aos autos encontrei laudo pericial recente (25/09/2018) feito pela empresa Vinicius Coutinho Consultoria e Pericia na mesma área em comento, o qual, aproveito para embasar a presente avaliação e por ser recente e feito com maiores conhecimento e rigores técnicos, utilizo-me para atualizar o valor ali encontrado pelos índices oficiais de correção, chegando assim ao valor do bem.

Assim, AVALIO O PRESENTE IMOVEL POR **R\$ 5.862.400,56 (CINCO MILHOES, OITOCENTOS E SESSENTA E DOIS MIL, QUATROCENTOS REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS)**



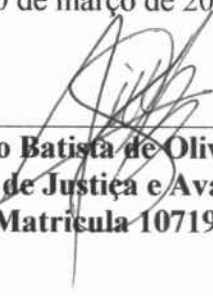
JUSTIFICATIVA:

Conforme descrito acima, o imóvel está em região privilegiada (possível nova expansão urbana da região sudeste da cidade), com ótima localização e com aptidão para loteamentos rurais (chácaras) ou até mesmo urbano em poucos anos, além de estar em boas condições de uso para o fim de pecuária, sendo usado como principal parâmetro avaliação feita por perito em tempo recente, obtendo o valor pela atualização do valor ali atribuído pelo IGPM, ainda juntando a este laudo anúncios de áreas a venda e fotos da área.

FONTES

- SITE: www.infoimoveis.com.br (anúncios anexos)
- Autos nº 0110052-46.2006.8.12.0001.

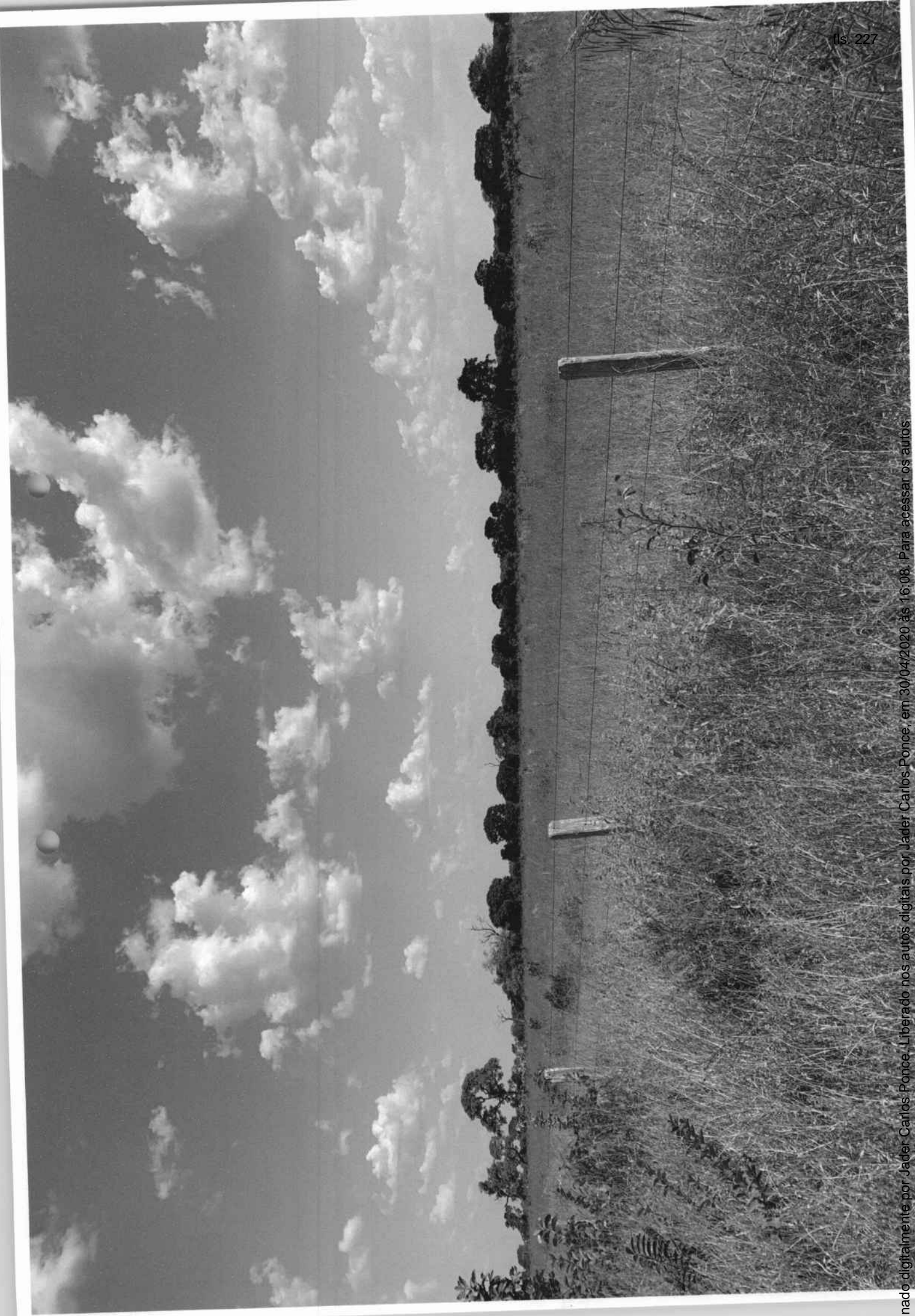
Campo grande, 10 de março de 2020.



Fábio Batista de Oliveira
Oficial de Justiça e Avaliador
Matrícula 10719

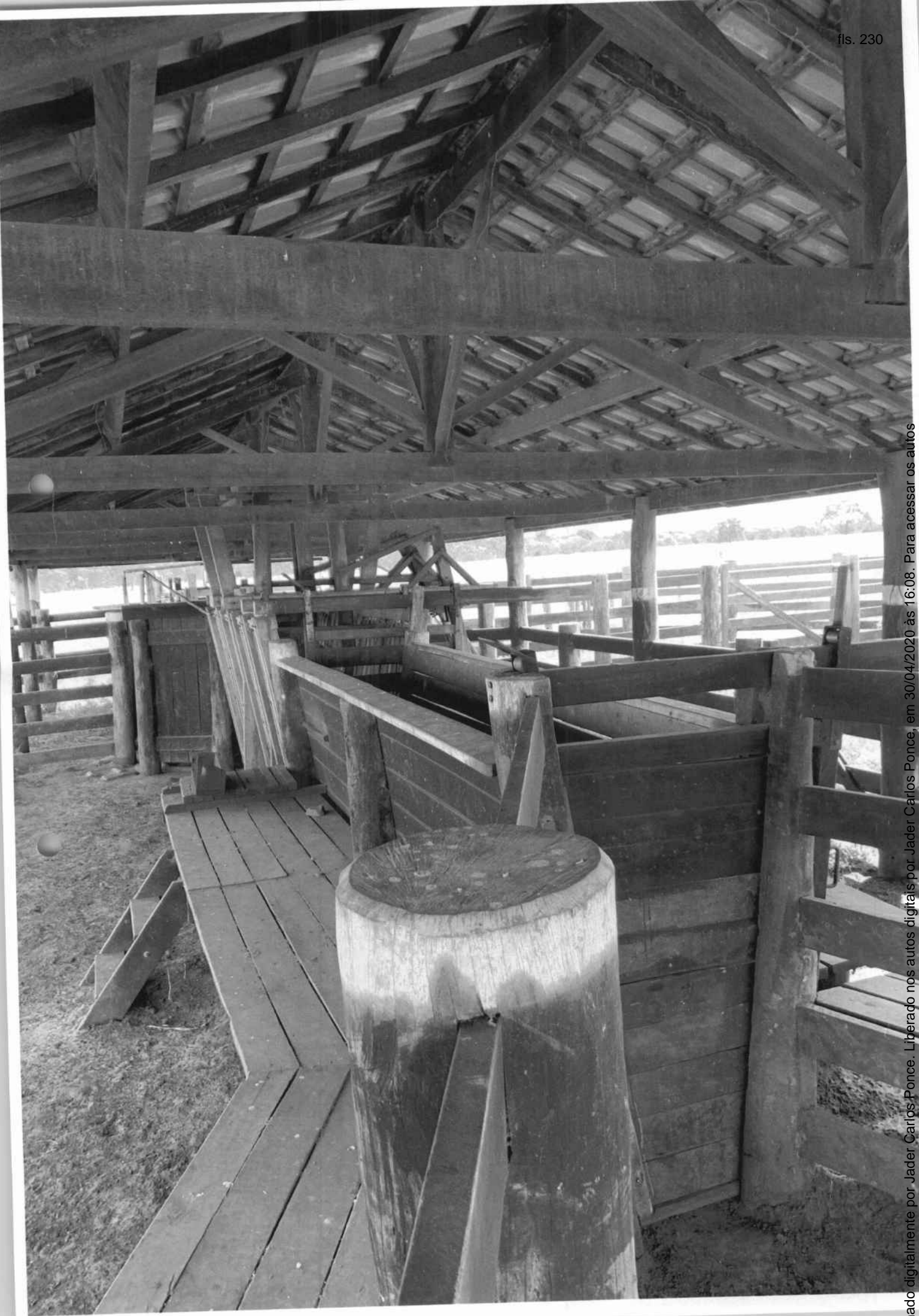
FOTOS DA ÁREA AVALIANDA (ESTÂNCIA ITÁ)



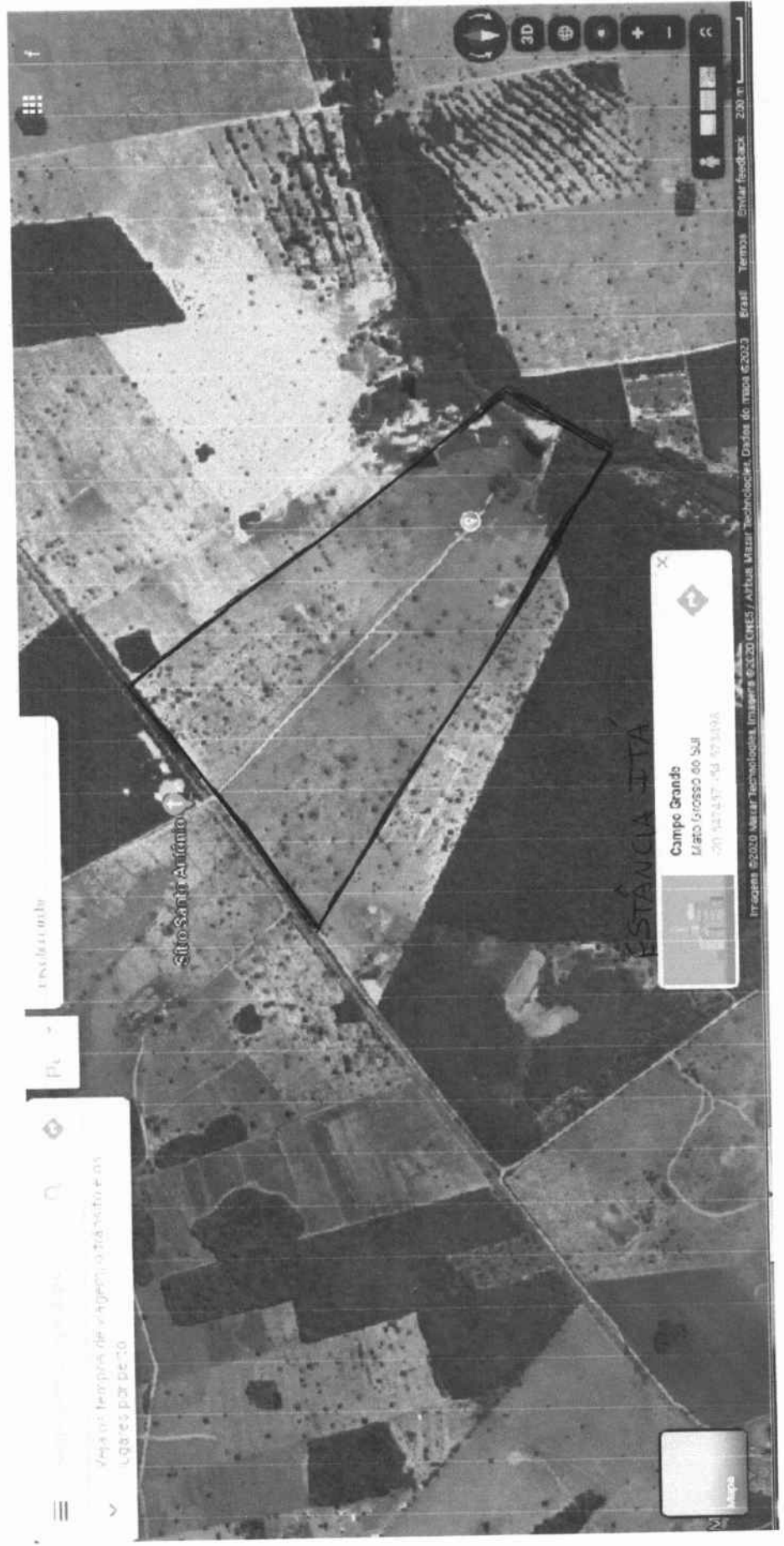








LOCALIZAÇÃO ESTÂNCIA ITÁ



ATUALIZAÇÃO MONETARIA DO LAUDO PERICIAL

Dados básicos informados para cálculo	
Descrição do cálculo	atualização da avaliação da fazenda Itá
Valor Nominal	R\$ 5.459.943,37
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	25/9/2018 a 1/3/2020

Dados calculados		
Fator de correção do período	523 dias	1,073711
Percentual correspondente	523 dias	7,371087 %
Valor corrigido para 1/3/2020	(=)	R\$ 5.862.400,56
Sub Total	(=)	R\$ 5.862.400,56
Valor total	(=)	R\$ 5.862.400,56

[Retornar](#) [Imprimir](#)