

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Propriedade:- **Área 01 – desmembrada da Fazenda Coqueiro - Zona Urbana**  
**Próximo do Residencial Esplanada – saída para o Distrito de Industrial**

Município:- **Dourados/MS.**

Proprietário:- **Manoel Ribeiro de Lima e outros**  
CPF nº 890.115.381-53

Área:- **73,9740 Ha** (Setenta e três hectares - nove mil, setecentos e quarenta metros quadrados).

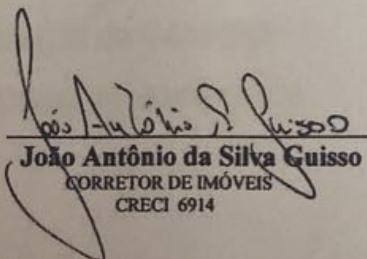
Em vistoria realizada ao imóvel denominado Área 01 – desmembrada da Fazenda Coqueiro, localizado no município de Dourados/MS., com área de 73,9740 hectares (Setenta e três hectares, nove mil setecentos e quarenta metros quadrados), objeto da matrícula nº 76.054, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Dourados/MS., de propriedade do Sr. Manoel Ribeiro de Lima e outros, residente e domiciliado nesta cidade de Dourados/MS.

Através desta vistoria técnica, foi constatado o seguinte:-

- 1) A propriedade encontra-se cercada por cerca e corredores;
- 2) Pudemos observar que o referida propriedade apresenta benfeitorias (casa e barracão);
- 3) Avaliação:- Pela vistoria realizada e levando em consideração as boas condições desta propriedade e sua localização e a existência de outros empreendimento imobiliários nas proximidades, chegamos ao seguinte valor da mesma para uma comercialização e implantação de Loteamento Urbano de **R\$ 323.750,00** (trezentos e vinte e três mil, setecentos e cinquenta reais) por hectares:-
  - a) Valor total do Imóvel:- **R\$ 23.949.082,50** (Vinte e três milhões, novecentos e quarenta e nove mil, oitenta e dois reais e cinquenta centavos);

Por ser verdade firmo o presente Laudo.

Dourados/MS., 03 de Maio de 2.021.-.

  
**João Antônio da Silva Guisso**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 6914

Rua:- Valdomiro de Souza nº 615 - Vila Industrial - Dourados/MS - CEP 79.840-030 - Fone:- (67) 99978-0597

Autos: 0005788-18.2019.8.12.0002

Ação: Carta Precatória Cível

Parte autora: Edival Pereira de Souza

Parte ré: Manoel Ribeiro de Lima

Oficial de Justiça/Avaliador: Magali do Carmo Lima

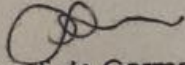
Mandado nº 002.2020/028570-7

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e nove (29) dias do mês de junho (6) do ano de dois mil e vinte um (2021), no imóvel a ser avaliado, onde em diligências estive, em cumprimento ao mandado nos autos acima mencionados, e com as observações legais, procedi às diligências necessárias e, então, efetuei a avaliação do seguinte bem:

"Imóvel determinado pela parte de uma área medindo 73 Haão 9740 m2, desmembrada da Fazenda Coqueiro, formado pelo quinhão 03. Com confrontações descritos na matrícula nº 76.054 do Cartório do RGI local, com os limites e confrontações constantes na matrícula. O imóvel encontra-se na divisa do perímetro urbano e próximo as estruturas de urbanização, como energia, água, telefone e asfalto, com capacidade de atingir valores similares aos imóveis urbanos.

**AVALIAÇÃO:** considerando a localização do imóvel o valor praticado no mercado imobiliário, atribui-se o valor de **R\$-4.780.000,00 (quatro milhões e setecentos e oitenta mil reais)**. Do que para constar, lavrei o presente.



Magali do Carmo Lima

Oficial de Justiça/aval



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

*Autos nº 0005788-18.2019.8.12.0002*  
*Carta Precatória Cível*  
*Exequente: Edival Pereira de Souza*  
*Executado: Manoel Ribeiro de Lima e outros*

**VISTOS.**

Nos termos do art. 871, I, do CPC, *não se procederá à avaliação quando uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra*. E é a hipótese dos autos, porquanto impugnando a avaliação do oficial de justiça o executado acosta laudo de avaliação com o qual o exequente concorda – f. 375 -. Portanto, desnecessária nova avaliação por meirinho ou perito. De conseguinte, **considerando o laudo de avaliação efetuado pelo corretor João Antônio da Silva Guisso - f. 373 -**, determino o início dos atos de expropriação do bem (CPC, art. 875). Para tanto:

**I.** Como não se efetivou adjudicação ou alienação particular (CPC/15, art. 880) observadas as cautelas de estilo, designe-se hasta pública, na sua modalidade eletrônica (CPC/15, art. 879, II), que deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (CPC/15, art. 882, § 2º).

**II.** Por falta de indicação específica de leiloeiro pelo exequente (CPC/15, art. 883 c/c Prov. CSM 375/16, art. 12) e de preço mínimo, condições de pagamento e garantias pelo juízo deprecado (CPC/15, art. 885), nomeio leiloeiro judicial para implementar as hastas públicas nesta carta o designado pelo sistema de sorteio do TJMS, cujo relatório segue anexo.

Para tanto:

1. Incumbe ao leiloeiro público: I - publicar o edital, anunciando a alienação; II - realizar o leilão onde se encontrem os bens ou no lugar designado pelo juiz; III - expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias; IV - receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação; V - prestar contas nos 2 (dois) dias subseqüentes ao depósito (CPC/15, art. 884).
2. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterà: I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros; II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado; III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados; IV - o sítio, na rede mundial de



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

computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização; V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro; VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados. E, no caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação (CPC/15, art. 886).

3. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação, observando que a publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão, e este será publicado na rede mundial de computadores, em sítio próprio, e conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente que o leilão ocorrerá na forma eletrônica. Ademais, os editais de leilão de imóveis e de veículos automotores serão publicados pela imprensa ou por outros meios de divulgação, preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios (CPC/15, art. 887, com §§ 1º, 2º e 5º).
4. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado (CPC/15, art. 889).
5. Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles (CPC/15, art. 893). Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da



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

execução (CPC/15, art. 899).

6. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido. E, no caso de falência ou insolvência do devedor hipotecário, o direito de remição previsto no caput defere-se à massa ou aos credores em concurso, não podendo o exequente recusar o preço da avaliação do imóvel (CPC/15, art. 902).
7. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Considera-se vil o preço inferior o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação (CPC/15, art. 891).
8. O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico. Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. E se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.
9. Estabeleço, por oportuno, a comissão cabida a leiloeira nas seguintes hipóteses (CPC/15, art. 884, parágrafo único): a) relativa à venda em hasta pública, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que será paga à vista pelo arrematante; fazendo jus ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas<sup>1</sup>; b) na hipótese de qualquer tipo de acordo homologado ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista na letra "a"<sup>2</sup>; c) não será devida a comissão ao leiloeiro público oficial e ao corretor na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública<sup>3</sup>; d) anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro público oficial e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos<sup>4</sup>. Observando-se, ainda, que se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público oficial e do corretor, assim como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Art. 10, *caput*, do Provimento n. 375/2016, alterado pelo Provimento 379/2016.

<sup>2</sup> Art. 10, § 3º, do Provimento n. 375/2016, alterado pelo Provimento 400/2017.

<sup>3</sup> Art. 10, § 1º, do Provimento n. 375/2016, alterado pelo Provimento 379/2016.

<sup>4</sup> Art. 10, § 2º, do Provimento n. 375/2016, alterado pelo Provimento 379/2016.

<sup>5</sup> Art. 10, § 4º, do Provimento n. 375/2016, alterado pelo Provimento 379/2016.



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

**III.** Às providências.

Dourados, 05 de agosto de 2021.

*Juiz José Domingues Filho*  
*assinado digitalmente*