



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
 PODER JUDICIÁRIO  
 COMARCA DE CORUMBÁ



**2ª VARA CÍVEL**

**PROCESSO Nº0802462-04.2016.8.12.0008**

**EXEQUENTE: TADASHI KAMINIVE JUNIOR**

**EXECUTADO: LUIZ CARLOS DE CASTRO**

**MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO**

## AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos vinte e nove dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte, em cumprimento ao Mandado do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Corumbá-MS., e extraído dos autos acima, dirigi-me até a região do Passo do Lontra – Abobral, distante 128 km , e lá sendo, no Hotel Pousada LONTRA PANTANAL HOTEL, CNPI: 06.116.542/0002-91, **procedi a penhora** (de acordo com o contrato particular de fls. 11/14), **avaliação e depósito do imóvel** abaixo descrito:

### **BEM IMÓVEL**

Os direitos de posse do imóvel denominado Fazenda São bendito, situado na região do Abobral, Município e Comarca de Corumbá-MS., medindo 10ha e 8.748,80m2, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte, 340 metros com a Fazenda São Benedito; ao Sul, com o Rio Miranda; ao Leste, 250 metros com José Antônio Tozzi e Outros; ao Oeste, 250 metros com a rodovia estadual, adquirido por força do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel Rural celebrado com José Osvaldo Alves Assis, aos 30 de agosto de 1.994, registrado no 4º registro de Título e Documentos da Comarca de Corumbá-MS., sob nº 13.502, aos 24 de janeiro de 1.995.

### **BENFEITORIAS**

1. Degraus balanceados para acesso aos barcos no rio Miranda, mais ou menos 40 metros de extensão, com degraus de 63 cm x 64 cm, saindo direto da casa de apoio – restaurante, cobrindo toda a extensão da casa de apoio;
2. Casa de apoio aos turistas/restaurante com 389m2 de área construída; contendo um salão enorme com capacidade para 12 mesas com 04 cadeiras, ilha de alimentos no meio, balcão, escritório, dispensa, cozinha; salão de jogos e

colado ao restaurante um depósito de comida/bebida, dois banheiros do lado de fora, outro depósito menor e uma varanda e central de GLP, além de uma área coberta tipo varanda de 3,00m de largura por uma extensão de 28,60m (tudo dentro dos 389m<sup>2</sup>);

3. alojamento um, com doze (12) apartamentos (quarto, banheiro e varanda), para até três pessoas, com área total de 445,50 m<sup>2</sup>;

4. Quartos dos funcionários, com 53,92 m<sup>2</sup>, contendo 8 peças;

5. Um almoxarifado com 74,25 m<sup>2</sup>;

6. Banheiros dos funcionários com 33,91m<sup>2</sup>;

7. alojamento 02, com 08 apartamentos (quarto, banheiro e varanda), para até duas pessoas, com 358,72 m<sup>2</sup>;

8. Câmara fria com 13,80m<sup>2</sup>;

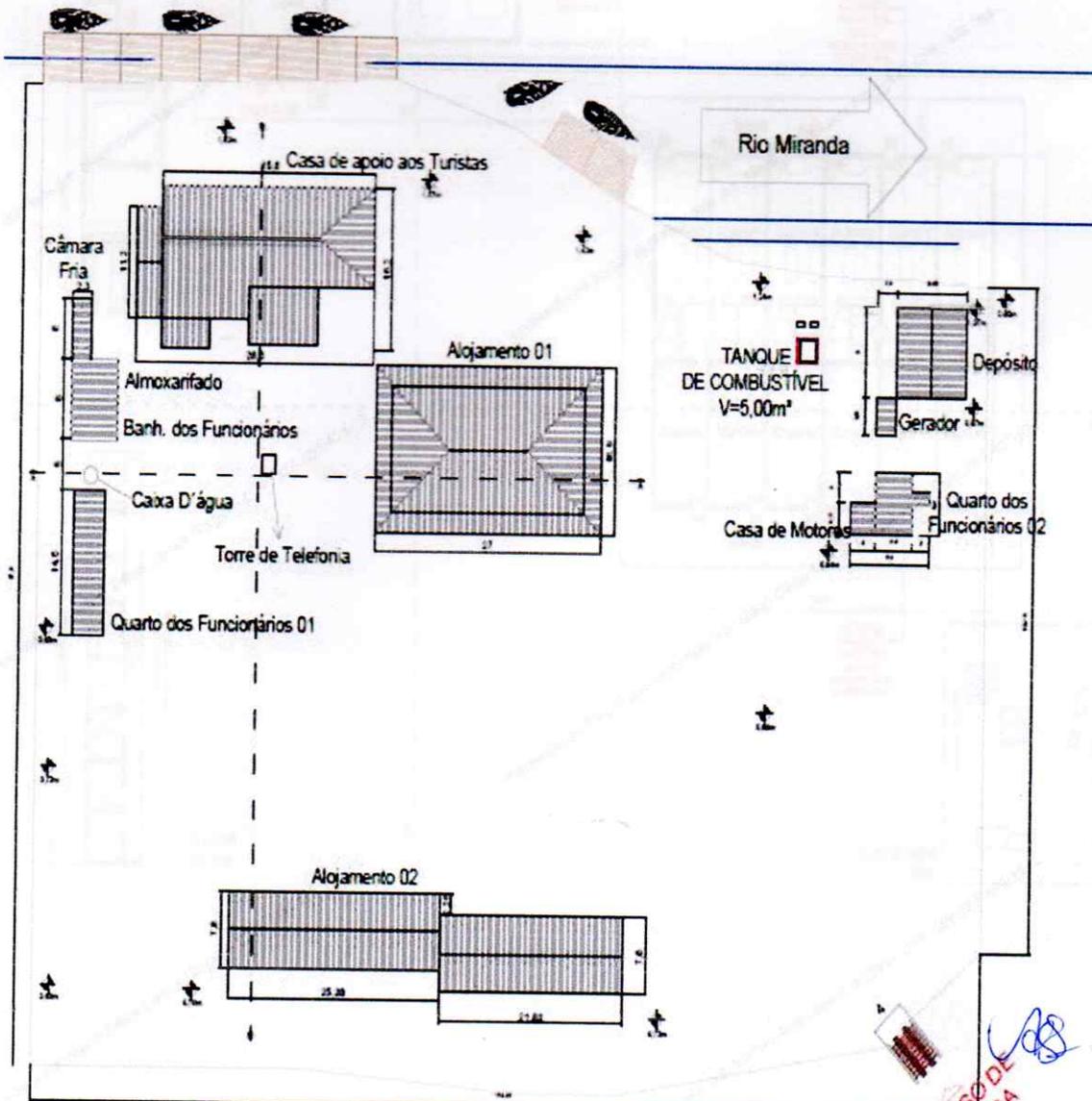
9. Gerador de energia – casa de máquina com 8,28m<sup>2</sup>

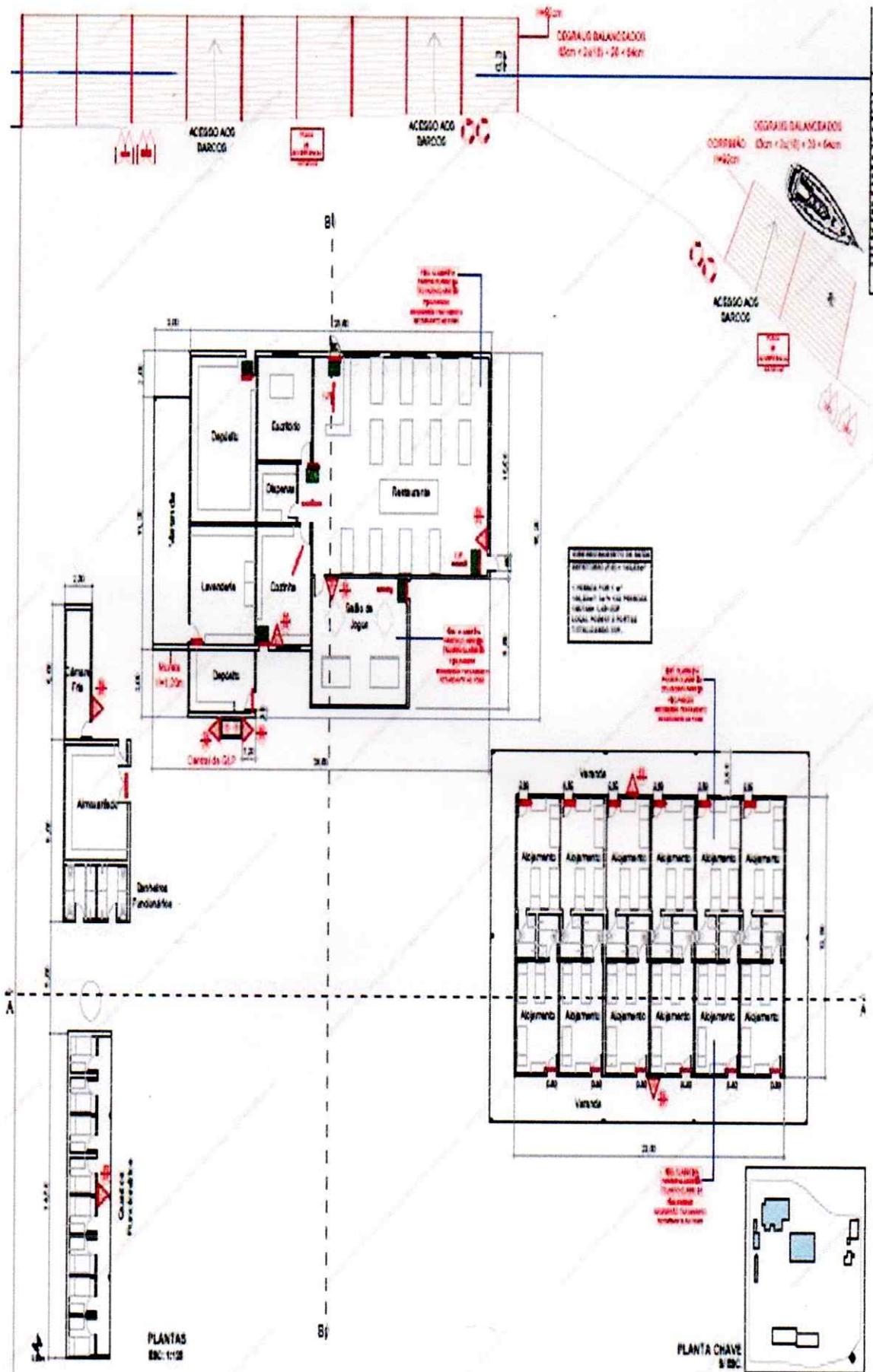
10. Casa de motores, com 9,60m<sup>2</sup>;

11. Quarto dos funcionários 02, com 30,28m<sup>2</sup>.

12. Uma piscina medindo 11 m x 8m por 1,30m de profundidade, com áreas para cadeiras, mesas, toda gradeada mais 32 metros de área ao redor = 146,40m<sup>2</sup>.

**TOTAL DAS EDIFICAÇÕES = 1.573,00M<sup>2</sup>**





Este documento é copia do original assinado digitalmente por Roseane Vasconcellos Gomes de Moura, em 17/09/2020 às 18:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0802462-04.2016.8.12.0008 e o código 76C01AF.

*[Handwritten signature]*

**RESUMO**

<b>ÁREAS</b>	<b>M2 – CONSTRUÇÃO</b>
Área de acesso ao rio Miranda – piso de madeira bruta – tábua.	240
Casa de apoio aos turistas	389
Alojamento um	445,50
Quarto dos funcionários	53,92
Almoxarifado	74,25
Banheiro dos funcionários	33,91
Alojamento 02	358,72
Câmara fria	13,80
Gerador de energia	8,28
Casa de motores	9,60
Quarto dos funcionários	30,28
Piscina e área ao redor	146,40
<b>TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>1.803,66</b>

Todas as edificações possuem piso cerâmico de boa qualidade; telha de barro; forro de madeira, janelas de alumínio; portas de madeira. Imóvel em excelente estado de conservação. O restaurante, as colunas são de poste de aroeira no lugar das colunas.

**CARACTERÍSTICAS**

Hotel e pesqueiro – exploração do turismo de pesca, contemplativo e de passeios ecológicos

**SOLO E VEGETAÇÃO**

Solo fraco para outras atividades; apropriada ao turismo – nas imediações a área é aiagáveis.

**LOCALIZAÇÃO**

A propriedade rural dista aproximadamente 128 km com acesso pela BR 262 até o buraco das Piranha e dali pela MS 184 até o destino final – LONTRA PANTANAL HOTEL; ou acesso pelo Rio Paraguai. (BR 262 do centro da Cidade de Corumbá até o Buraco das Piranhas = 120 km + 8 km pela estrada vicinal MS184)

## MÉTODO 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 a 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.

Rigor técnico: *expedito*

## AVALIAÇÃO

**Terreno** – área, avalio em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

**Edificações:** valor da pauta do SINDUSCON, mês de julho/2020, Padrão Alto CSL-16 R\$ 1.732,01 x 20% de depreciação = R\$ 1.385,61 m<sup>2</sup>. Assim, R\$ m<sup>2</sup> R\$ 1.385,61 x 1.803.66m<sup>2</sup> = 2.499.169, 33 (dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil reais e sessenta e seis centavos).

**TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 2.600.000.00 (DOIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS) - arredondado para maior.**

Em seguida, depois o bem penhorado e avaliado em favor do Executado – LUIZ CARLOS DE CASTRO, brasileiro, divorciado empresário, CPF: 022.832.801-25, (dados da procuração fls. 136), podendo ser encontrado no Hotel Lontra Pantanal Hotel, as margens da rodovia MS184, KM 08, Corumbá-MS., que aceitou o encargo de fiel depositário, prometendo não abrir mão dos bens sem a ordem

expressa do MM. Juiz do feito, e sob as penas da Lei. E, para constar, lavrei o presente auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado

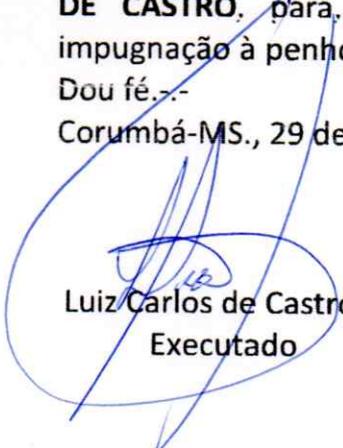
Alessandra Correa da Silva Figueiredo  
Analista Judiciário

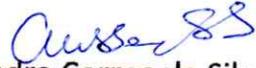
Luiz Carlos de Castro  
Depositário

### CERTIDÃO

Certifico que, após a penhora, auto acima, **INTIMEI o Executado – LUIZ CARLOS DE CASTRO**, para, querendo, no prazo de quinze (15) dias apresentar impugnação à penhora e avaliação, que recebeu a contrafé, e exarou seu ciente. Dou fé.-

Corumbá-MS., 29 de agosto de 2020.

  
Luiz Carlos de Castro  
Executado

  
Alessandra Correa da Silva Figueiredo  
Analista Judiciário

#### FONTES:

Pauta Tributária do Estado de Mato Grosso do Sul;  
Internet – sites citados, Sindicato Rural de Corumbá;  
Serviço registro do 1º Ofício de Corumbá/MS, agrimensores e fazendeiros da região.  
Prefeitura Municipal de Corumbá-MS;  
Souza Imobiliária – Rua 13 de Junho, 1.044, Galeria Pantanal, centro;  
Imobiliária União Ltda – Rua 13 de Junho, 1604 – fone: 3231-3197.