



fls. 95

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de São Gabriel do Oeste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0800413-98.2024.8.12.0043
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Milena Agro Ciência S/A
Executado: Elson Lodéa

Certifico que, em cumprimento ao mandado expedido nos autos supra, dirigi-me à **Fazenda Santa Cecília**, neste município, onde procedi a **AVALIAÇÃO** da área rural objeto da **Matrícula nº 8.192**, conforme a seguir descrito:

- **FAZENDA SANTA CECÍLIA – QUINHÃO 2**, com a **área total de 80ha. 0.394m²**, situada na zona rural neste município e Comarca de São Gabriel do Oeste-MS, com o perímetro demarcado entre as linhas amarelas, registrada em nome do executado, com as confrontações descritas na **Matrícula nº 8.192** do Serviço Registral Imobiliário desta Comarca, sendo a referida área explorada em sua totalidade com finalidade agrícola, possuindo uma pequena área de Mata Ciliar a beira do Córrego Baixadão e área de Preservação Permanente. O imóvel está distante 34 Km do centro da cidade, localizado nas seguintes coordenadas: **Latitude: 19°12'05.52"S Longitude: 54°31'18.23"O.**



Foto de satélite mostrando o perímetro da área onde está localizada a Fazenda Santa Cecília Quinhão 2, delimitada entre as linhas amarelas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO, liberado nos autos em 21/10/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800413-98.2024.8.12.0043 e código fMuFcE29.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6HT FNM55 NW3NX J9N2B



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de São Gabriel do Oeste

fls. 96

ACESSO PRINCIPAL:

Partindo de São Gabriel do Oeste, iniciando no Km 615 da Rodovia BR 163, sentido norte, siga por 11,85Km em estrada pavimentada; em seguida, vire a direita, na estrada vicinal sem pavimentação, e siga em linha reta sempre na estrada principal por 12,60Km; aí, vire a esquerda e siga por 3,27 Km; vire a direita e siga a estrada principal por mais 4,55Km até cruzar o aterro do Córrego Baixadão. Em seguida, estará a sua direita o início do caminhamento perimetral da área pertencente ao executado.

TIPO DE EXPLORAÇÃO:

A propriedade rural está sendo explorada em sua totalidade para a atividade agrícola, estando atualmente com uma área cultivável de 71,5 hectares aproximadamente. Possuindo uma pequena área de mata nativa, mata ciliar e reserva permanente, totalizando 7,65 hectares.

| Distribuição e ocupação do solo | Área em hectare | % |
|---|-----------------|-------------|
| Área de lavoura | 71,5000 | 89,33 |
| Área de Mata Nativa, Preservação Permanente e Reserva Legal | 7,6500 | 9,56 |
| Estradas vicinais e corredor de passagem | 0,8894 | 1,11 |
| TOTAL | 80,0394 | 100% |

Em diligência ao local, constatei que a propriedade rural em questão tem por atividade principal, em sua totalidade, o cultivo de grãos, conforme demonstrado na foto de satélite acima, inexistindo qualquer tipo de benfeitoria sobre a referido área.

Analisando a sua localização, constatamos que seu acesso é contemplado por parte de estrada pavimentada e estradas vicinais sem pavimentação com boa trafegabilidade durante todo ano, de fácil acesso, sendo possível afirmar que se trata de uma propriedade rural com boa comercialização.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de São Gabriel do Oeste

fls. 97

Constatei também, que a propriedade rural em questão, além de ser pequena, não possui benfeitorias, como casa de moradia, barracão para máquinas ou qualquer outra benfeitoria que agregue valor substancial.

Considerando o levantamento de preço de mercado, verifiquei que houve negociações recentes por 1.000 sacas de soja por hectare, para pagamento uma entrada mais 2 parcelas anuais. Assim, considerando a distância, a localização do imóvel e as condições de pagamento em leilões judiciais, o qual deve ser considerado como preço a vista, tenho por bem utilizar como redutor, o percentual da inflação oficial brasileira, medida pelo IPCA (IBGE), que nos últimos 12 meses atingiu 4,42%.

Considerando essa variação e o desconto gradativo a ser concedido nas parcelas a serem pagas nos anos subsequentes, teríamos uma redução de 8,70% no total, **ficando o valor a vista em 913 sacas de soja por hectare**.

Considerando, que nesta data (18/10/2024) o preço da saca de soja está cotado em R\$ 135,00, conforme dados obtidos junto ao site <http://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/soja>, chegamos ao valor de R\$ 123.255,00 por hectare, para as áreas de terras preparadas para o cultivo de grãos.

Em relação a área de mata ciliar, reserva permanente e espaço destinado a circulação interna, apesar de não serem aproveitáveis, agrega valor ao imóvel, podendo ser avaliadas em 80% do valor da terra de lavoura.

Sendo assim, segue abaixo a tabela com a valor de mercado de cada parcela de terras, com base em sua aptidão e exploração atual:

| Distribuição e ocupação do solo | Área em hectare | Valor Unitário (R\$/ha) | Valor Total |
|--|-----------------|-------------------------|---------------------|
| Área de Lavoura | 71,5000 | 123.255,00 | 8.812.732,50 |
| Área de Mata Nativa, Preservação Permanente, Reserva Legal e Estrada vicinal | 8,5394 | 98.604,00 | 842.019,00 |
| TOTAL | | | 9.654.751,50 |
| Valor do hectare (média) | | | 120.624,99 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO, liberado nos autos em 21/10/2024 às 13:31.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800413-98.2024.8.12.0043 e código fMuFcE29.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6HT FNM55 NW3NX J9N2B





fls. 98

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de São Gabriel do Oeste

CONCLUSÃO:

Sendo assim, importa a avaliação da **Fazenda Santa Cecília – Quinhão 2**, com **área de 80ha 0.394m²**, objeto do Matrícula 8.192, para **VENDA À VISTA**, no montante de.....**R\$ 9.654.751,50**
(Nove milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e cinquenta centavos).

São Gabriel do Oeste-MS, 18 de outubro de 2024.

Júnior Aparecido Santiago
Oficial de Justiça e Avaliador

Documento Assinado Digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO, liberado nos autos em 21/10/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800413-98.2024.8.12.0043 e código fMuFcE29.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6HT FNM55 NW3NX J9N2B

