



LAUDO de AVALIAÇÃO

Autos: 0803864-09.2024.8.12.0019

Classe: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Cláudia Filomena Derzi Romero

Oficial de Justiça: Antonio César Galeano Echeverria

Mandado nº 019.2025/015629-3

Aos **VINTE e QUATRO (24) dias do mês de fevereiro do ano de 2026**, em cumprimento ao Mandado 019.2025/015629-3 dos Autos 0803864-09.2024.8.12.0019 de Execução de Título Extrajudicial, após comparecer na Fazenda São Máximo - Parte B para fins de constatação da situação e das características da área rural; após pesquisas imobiliárias, concluí a **AVALIAÇÃO**, a saber:

DESCRIÇÃO: Área rural de **Matrícula nº 66.768 no CRI** (Cartório de Imóveis) de Ponta Porã/MS – Parte **ideal correspondente a 16ha (dezesseis hectares) de uma área maior de 141,4686ha (cento e quarenta e um hectares, quarenta e seis ares e oitenta e seis centiares)** de terras pastais e lavradas do imóvel rural denominado de "**FAZENDA SÃO MÁXIMO - PARTE B**", município e comarca de Ponta Porã/MS, com perímetro total de 6.872,86m. A área de 16ha não está delimitada, trata-se de fração ideal não delimitada fisicamente, ou seja, trata-se de uma área *pro indiviso*. Roteiro e confrontações descritas na Averbação 1 da Matrícula 66768 do CRI de Ponta Porã. Proprietária da parte ideal: Cláudia Filomena Derzi Romero, casada com Adolfo Vladimir Abreu Barrios. Localização da área: Rodovia MS 260, próxima a Fazenda Santa Lucia, sentido Ponta Porã/Fazenda Jotabasso. Características do acesso: Rodovia MS 260 sem pavimentação asfáltica, porém, em bom estado de conservação. Características da área rural: topografia levemente ondulada, área preparada e utilizada para agricultura, a área de 16ha para fins de avaliação foi considerada parte sem benfeitorias.

AVALIAÇÃO: Considerando a boa localização da área rural, utilizada para agricultura, valor de mercado atualizado para compra e venda a vista, avalio a área rural por R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) por hectare. Assim, a avaliação total da área de 16ha perfaz a quantia de **R\$ 1.440.000,00 (um milhão quatrocentos e quarenta mil reais)**.

Justificativa da Avaliação: constatação *in loco* da área rural denominada de Fazenda São Máximo - Parte B; pesquisas de valores imobiliários para compra e venda a vista de imóveis similares – método direto comparativo.

Do que para constar, digitei e assinei o presente laudo.

Antonio César Galeano Echeverria
Analista Judiciário Área Fim (Oficial de Justiça)
(assinatura por certificado digital)

