



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORUMBÁ

JUÍZO DEPRECANTE – 1ª VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EMBARGOS E DEMAIS INCIDENTES – COMARCA DE CAMPO GRANDE-MS
PROCESSO Nº 0123149-50.2005.8.12.0001
JUÍZO DEPRECADO - 3ª VARA CÍVEL – COMARCA DE CORUMBÁ
PROCESSO: 0004224-15.2021.8.12.0008
AÇÃO DE EXECUÇÃO
EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A
EXECUTADO: FERNANDO DIAS DE ANDRADE e e OUTROS
MANDADO DE AVALIAÇÃO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, em cumprimento ao Mandado do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Corumbá-MS., extraído dos autos acima, após as formalidades legais, **procedi a avaliação dos imóveis** abaixo descritos:

IMÓVEIS



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Campo Grande
1ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes
Central de Processamento Eletrônico

CARTA PRECATÓRIA – AVALIAÇÃO E LEILÃO JUDICIAL

Prazo para Cumprimento: 60 dias.

JUSTIÇA PAGA.

Autos: 0123149-50.2005.8.12.0001

Ação: Execução de Título Extrajudicial- Liquidação / Cumprimento / Execução

Exequente: Banco Bradesco S/A

Advogado parte ativa: CRISTIANA VASCONCELOS BORGES MARTINS –
OAB/MS 12.002.

Executado: Fernando Dias de Andrade e outro

Advogado parte passiva: Flávio José Vanden Bosch Pardo, OAB/MS 4449.

Bens: Imóvel descrito como "Fazenda Fronteirinha (lote 03), no município de Corumbá-MS, constantes de 400 hás, 0000 m2 (quatrocentos hectares e zero, zero, zero, zero metros quadrados)", inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Corumbá-MS sob a matrícula n. 23.849; Imóvel descrito como "o imóvel rural denominado Fazenda "Santa Célia", situada neste município e comarca, com a área de 3.649,4.708 ha (três mil e seiscentos e quarenta e nove hectares e quatro mil e setecentos e oito metros quadrados)", inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Corumbá-MS sob a matrícula n. 3.049; Imóvel descrito como "uma parte de terras pastais e lavradias com 3.200 hs (três mil e duzentos hectares), situada neste município, tirado da área maior do lote denominado Fronteira", inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Corumbá-MS sob a matrícula n. 8.472.



IMÓVEIS

TRÊS FAZENDAS:

1. FAZENDA FRONTEIRINHA

IMÓVEL

“Imóvel matriculado sob nº 23.849, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Corumbá/MS, denominado FAZENDA FRONTEIRINHA (lote 03), constantes de 400 has, 0000m2 (quatrocentos hectares e zero, zero, zero, zero metros quadrados).”

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO

matrícula
23.849

ficha
01

Protocolo n.º 52.595, fls. 128.
Corumbá, 07 de Março de 2.002.

IMÓVEL:- Fazenda Fronteirinha (lote 03), no município de Corumbá – MS, constantes de 400 has, 0000 m² (quatrocentos hectares e zero, zero, zero, zero metros quadrados), com a seguinte descrição do perímetro: O levantamento inicia – se no marco M.08, cravado em comum com a Fazenda Fechadão (parte) lote 02 de José Augusto de Figueiredo e em comum com a Fazenda Fronteirinha deste segue dividindo com o último confrontante citado com o azimute de 86° 17' 52" e distância de 1.509,36 metros, até atingir o marco M.09, cravado em comum com a Fazenda Fronteirinha e em comum com a Fazenda Santa Perpétua (parte) lote 04 de Paulino Luiz de Barros Filho, deste segue dividindo com o último confrontante citado com o azimute de 176° 06' 35" e distância de 2.562,26 metros, até atingir o marco M12, cravado ainda em comum com a Fazenda Santa Perpétua (parte) lote 04 de Paulino Luiz de Barros Filho e em comum com a Fazenda Bela Vista (lote 05) de Guilherme Clemente do Nascimento, deste segue dividindo com o último confrontante citado com o azimute de 247° 47' 25" e distância de 1.620,41 metros, até atingir o marco M.11, cravado em comum com a Fazenda Bela Vista (lote 05) de Guilherme Clemente do Nascimento e em comum com a Fazenda Fechadão (parte) lote 02 de José Augusto de Figueiredo, deste segue dividindo com o último confrontante citado com o azimute de 356° 38' 54" e distância de 3.076,66 metros, até atingir o marco M.08, marco inicial desta descrição. Limites e confrontações: ao Norte com a Fazenda Fronteirinha, ao Sul com a Fazenda Bela Vista (lote 05) de Guilherme Clemente do Nascimento, ao Leste com a Fazenda Santa Perpétua (parte) lote 04 de Paulino Luiz de Barros Filho, e ao Oeste a Fazenda Fechadão (parte) lote 02 de José Augusto de Figueiredo

LOCALIZAÇÃO

Fazenda Fronteirinha localizada na Região da Nhecolândia, distante cerca de 140km da Cidade de Rio Negro-MS e 280 km da Cidade de Corumbá-MS., com acesso via aérea (mais ou menos 1:20 horas de voo); via terrestre só no período da seca.

CARACTERÍSTICAS

Área com campos nativos, solo do tipo arenoso, topografia plana, com pequenas vazantes na época das águas, sujeita a alagamentos parciais (de 30 a 40 por cento aproximadamente). Fazenda sem georreferenciamento, com seis invernadas e cercas limites em regular estado de conservação.

BENFEITORIAS

1. parte da área, cerca de 300 hectares está gradeada;
2. uma casa de aproximadamente 60m², feita em madeira, com telhas de zinco, piso de cimento queimado, em péssimo estado de conservação;
3. construção de uma casa de alvenaria apenas com as paredes erguidas, coberta de telhas e sem portas e janelas ;
4. poços feitos com draga, em razoável estado de conservação; e
5. mangueiro em regular estado de conservação.

MÉTODO DE 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

benfeitorias (casas, poços e mangueiro e cercas e área gradeada)	R\$ 250.000,00
área nativa = 2.000,00 o hectare x 400 ha.....	R\$ <u>800.000.00</u>
TOTAL DA AVALIAÇÃO.....	R\$ 1.050.000.00

(HUM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS) – equivalente a R\$ 2.625,00 (dois mil, seiscientos e vinte e cinco reais o hectare).

2. FAZENDA SANTA CÉLIA

"Imóvel matriculado sob nº 3.049, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Corumbá/MS, denominado FAZENDA SANTA CÉLIA, com área de 3.649,4.708 ha (três mil, e seiscentos e quarenta e nove hectares e quatro mil e setecentos e oito metros quadrados)."

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Protocolo 41561.

matricula
3.049ficha
01

Corumbá - (MT) 29 de março de 1978

IMÓVEL: O imóvel rural denominado Fazenda "Santa Célia", situa neste município e comarca, com a área de 3.649,4.708 ha (três mil e seiscentos e quarenta e nove hectares e quatro mil e setecentos e oito metros quadrados), limitando-se ao Norte, com terras denominadas "São Rafael"; ao Sul, com o imóvel denominado "Conceição"; e o denominado "Nazareth"; ao Nascente, com o imóvel denominado "São Felix" e ao Poente, com terras outorga de propriedade de Manoel de Barros Lima e com o lote denominado "Baia dos Patos", tendo os seus marcos colocados: o primeiro, de piqui, lavrado nas quatro faces, com um metro de altura, situado em uma baixada, no vertice de uma cerca de arame, comum ao marco principal da propriedade "Santa Célia", sobre a linha divisória do lote "São Rafael", outorga de propriedade de Manoel de Barros Lima; o segundo marco, de piqui, lavrado nas quatro faces, colocado em um campo limpo, no vertice de um arameado, com um metro de altura, é comum ao MP 7 do imóvel "Santa Célia" e ao MP 3 do lote "São Rafael", estando situado no rumo verdadeiro de S. 22º 30' W. e a 2.974 metros do primeiro; o terceiro marco, de piqui, está situado em um campo limpo, junto ao arameado do lote "São Rafael", é comum ao MP 1 do imóvel "Santa Célia" e ao MP 5 do lote "Baia dos Patos", no rumo verdadeiro S. 70º 38' W. e a 256 metros do segundo marco; o quarto marco, de piqui, situado na campina de um cerrado sobre a divisória com o lote "Baia dos Patos" e corresponde ao MP 4 do imóvel "Conceição", estando no rumo verdadeiro S. 00º 00' S. e a 1.671 metros do terceiro marco; o quinto marco, de piqui, lavrado nas quatro faces, com um metro de altura, situado em campo limpo a 40 metros de um caminho velho, é comum ao MP do quinhão "Conceição", já mencionado e da parte denominada "Nazareth", estando no rumo verdadeiro N. 80º 22' e a 4.512,20 metros do quarto marco; o sexto marco, de cumbarú, está situado em um campo limpo, sobre a divisória da parte denominada "Nazareth" e corresponde ao MP 1 do imóvel "São Felix", estando no rumo verdadeiro N. 86º 39' E. e a 3.444,77 m do quinto marco; o sétimo marco, de vinhatico, colocado sobre um banhado comprido, do lado de sua extremidade oriental e sobre as divisórias das terras, outorga pertencentes a Manoel de Barros Lima, estando no rumo N. 03º 52' 35" W. e a 6.126 metros do sexto marco e a 6.627 metros do primeiro marco, no mesmo rumo.

LOCALIZAÇÃO

Fazenda Santa Célia localizada na Região da Nhecolândia, distante cerca de 160km da Cidade de Rio Negro-MS e 270 km da Cidade de Corumbá-MS., com acesso via aérea (mais ou menos 1:20 horas de voo); via terrestre só no período da seca.

CARACTERÍSTICAS

Área com campos nativos, solo do tipo arenoso, topografia plana, com pequenas vazantes na época das águas, sujeita a alagamentos parciais (de 30 a 40 por cento aproximadamente). Fazenda sem georreferenciamento, com 20 invernadas e cercas limites em regular estado de conservação.

BENFEITORIAS

1. parte da área, cerca de 2500 hectares de pasto plantado de “brachiaria humidicola”, em péssima conservação, tomado pelo mato nativo e com muitas ervas daninha (lixeira, canjiqueira), necessitando urgentemente ser gradeada;
2. uma casa de aproximadamente 100m², feita de alvenaria, com telhas de zinco, piso de ardósia, em péssimo estado de conservação;
3. uma casa de peão de aproximadamente 40m², com dois quartos e um banheiro, de alvenaria, telhas de zinco, piso de cimento queimado, em péssimo estado de conservação;
4. vinte poços com draga, sendo seis com ponteira, em péssimo estado de conservação;
5. um galpão em em péssimo estado de conservação;
6. um curral, feito de madeira de cerne, para 1.000 reses, em péssimo estado de conservação;

MÉTODO DE 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

Considerando o tamanho da área – Fazenda Santa Célia, avalio as terras e benfeitorias pelo valor de uma vaca lisa. De acordo com o último leilão rural – www.leiloloi.com.br – assim: R\$ 3.020,00 x 3.649,4.708ha = **R\$ 11.021.402,00 (onze milhões, vinte e um mil, quatrocentos e dois reais).**

MÉDIAS

Sexo	Descrição	Idade	Peso	Valor	Kg/Vivo
F	FÊMEAS	08 A 10 MESES		R\$ 1.340,00	
F	FÊMEAS	10 A 12 MESES		R\$ 1.510,00	
F	FÊMEAS	12 A 15 MESES		R\$ 1.870,00	
F	FÊMEAS	18 A 24 MESES		R\$ 2.050,00	
F	FÊMEAS	24 A 30 MESES		R\$ 2.210,00	
F	FÊMEAS	VACAS		R\$ 2.540,00	
F	FÊMEAS	VACAS LISAS		R\$ 3.020,00	

3. FAZENDA FRONTEIRA

"Imóvel matriculado sob nº 8.472, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Corumbá/MS, denominado FAZENDA FRONTEIRA, com área de 3.200 ha (três mil e duzentos hectares)."

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª CIRCUNSCRIÇÃO Protocolo nº 14.448, fls. 200vº

matrícula 8.472 ficha 01 Corumbá - (MS), 21 março de 1983

IMÓVEL: "Uma parte de terras pastais e lavradas com 3.200ha. (três mil e duzentos hectares), situada neste município, tirado da área maior do lote denominado Fronteira, com os seguintes limites: o Primeiro, marco é o mesmo do lote Boa Sorte, que está em Campo limpo e sobre a divisória do lote Santa Cecília; o Segundo, na ponta de um cerrado e a 3.036m do primeiro ao rumo de 1º 17' Sudeste dividindo com o lote Boa Sorte; o Terceiro, é o mesmo do lote São Clemente, a 6.760m do segundo, ao rumo de 88º 43' Sudoeste o Quarto, na divisa das terras de Jayme de Barros e a 6.307,60m do terceiro ao rumo de 1º 17' Nordeste; o Quinto, é o mesmo das terras de Jayme de Barros e a 5.065m do quarto ao rumo de 88º 43' e o Sexto, é o mesmo do lote Santa Cecília e a 3.276mm do quinto ao rumo de 1º 17' Sudoeste e a 1.700m do primeiro ao rumo de 88º 43' Noroeste. = O referido imóvel acha-se cadastrado no Incra em maior porção, conforme Certificado de Cadastro que me foi apresentado referente ao exercício de 1982, no qual consta: Código do imóvel: 907 030 002 127 dv-2. = Área total: 14.147,8. = Área utilizada: 7.092,8. = Área aproveitável: 7.092,8. = Mod. fiscal: 110,0. = Nº mod. fiscais: 64,48. = Fração mínima de parcelamento: 25,0. = ITR no valor de Cr\$52.288 00 foi pago no Banco Financeiro S/A., em 27 de setembro de 1982, conforme autenticação mecânica número 023".

LOCALIZAÇÃO

Fazenda Fronteira localizada na Região da Nhecolândia, distante cerca de 150km da Cidade de Rio Negro-MS e 250 km da Cidade de Corumbá-MS., com acesso via aérea; via terrestre só no período da seca.

CARACTERÍSTICAS

Área com campos nativos, solo do tipo arenoso, topografia plana, com pequenas vazantes na época das águas, sujeita a alagamentos parciais (de 30 a 40 por cento aproximadamente). Fazenda sem georreferenciamento, com 14 invernadas e cercas limites em regular estado de conservação.

BENFEITORIAS

1. parte da área, cerca de 1500 hectares de pasto plantado de “brachiaria humidicola”, em péssima conservação, tomado pelo mato nativo e com muitas ervas daninha (lixeira, canjiqueira), necessitando urgentemente ser gradeada;
2. uma casa sede, em regular estado de conservação;
3. uma casa de peão, em regular estado de conservação;
4. 10 poços com draga, sendo dois com ponteira, em péssimo estado de conservação;
5. um galpão em péssimo estado de conservação;
6. um curral, feito de madeira de cerne, em péssimo estado de conservação;

MÉTODO DE 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

Considerando o tamanho da área – Fazenda Fronteira, avalio as terras e benfeitorias pelo valor de uma vaca lisa. De acordo com o último leilão rural – www.leiloloi.com.br – assim: R\$ 3.020,00 x 3.200ha = **R\$ 9.664.000,00 (nove milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil reais).**

MÉDIAS

Sexo	Descrição	Idade	Peso	Valor	Kg/Vivo
F	FÊMEAS	08 A 10 MESES		R\$ 1.340,00	
F	FÊMEAS	10 A 12 MESES		R\$ 1.510,00	
F	FÊMEAS	12 A 15 MESES		R\$ 1.870,00	
F	FÊMEAS	18 A 24 MESES		R\$ 2.050,00	
F	FÊMEAS	24 A 30 MESES		R\$ 2.210,00	
F	FÊMEAS	VACAS		R\$ 2.540,00	
F	FÊMEAS	VACAS LISAS		R\$ 3.020,00	

RESUMO DAS AVALIAÇÕES

ITEM	FAZENDA	HECTARES	VALOR	TOTAL
1	FRONTEIRINHA	400	2.625,00	1.050.000,00
2	SANTA CÉLIA	3.649,4.708	3.020,00	11.021.402,00
3	FRONTEIRA	3.200	3.020,00	9.664.000,00
TOTAL				21.735.402,00

TOTAL DAS AVALIAÇÕES R\$ 21.735.402,00 (VINTE E UM MILHÕES, SETECENTOS E TRINTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E DOIS REAIS).

JUSTIFICATIVA

Justifico a diferença de preço das Fazendas Fronteira e Santa Célia para a Fazenda Fronteirinha; esta é pequena para produção de animais – 400 hectares. Considerando que na região da Nhecolândia, a depender da época, são necessários três hectares para uma cabeça, tirando a construção sobraria pouco espaço, ou eja, no máximo a criação de 100 cabeças, inviabilizando a atividade, enquanto aquelas, por ter uma quantidade maior de pasto, suportaria mais de mil reses, tornando viável a atividade pecuária.

No geral, fazendas como as avaliadas, no estado em que se encontram, com muitas ervas daninhas, necessitando de recuperação de pasto, conserto de cercas, etc., o preço da terra varia em torno de uma vaca lisa. Todavia, bem estruturadas, pasto formado, cercas em bom estado de conservação, com poços semi artesianos, pilhetas, o preço varia de duas e três vacas lisas.

E, para constar, lavrei o presente auto.

Corumbá-MS., 20 de março de 2.022.

Alessandra Correa da Silva de 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 – pauta fiscal
Agrimensor Miguel Mansur Bunlai, fone: 67 99962-0102
www.corumbaimoveis.com
www.fazendas pantanal.com.br/fazendas
www.infoimoveis.com.br
www.ciadamorada.com.br
www.imoveis.trovit.com.br
www.zapimoveis.com.br/venda/fazendas-sitios-chacaras/ms+corumba/
www.imovelweb.com.br/rurais-fazenda-venda-corumba-ms.html
www.boomrural.com.br/propriedades/fernandes-imoveis/fazenda-rural-a-venda-em-corumba-ms/
<http://chapolinimoveis.com.br/fazenda-para-venda-em-corumba-ms/>
Proprietários de terras na região da Nhecolândia



(<https://www.facebook.com/>)

(<https://www.instagram.com/>)

Horie (/) / Agenda (/agenda.aspx) / 103º Leilão Leiloboi Fazenda Novo Horizonte

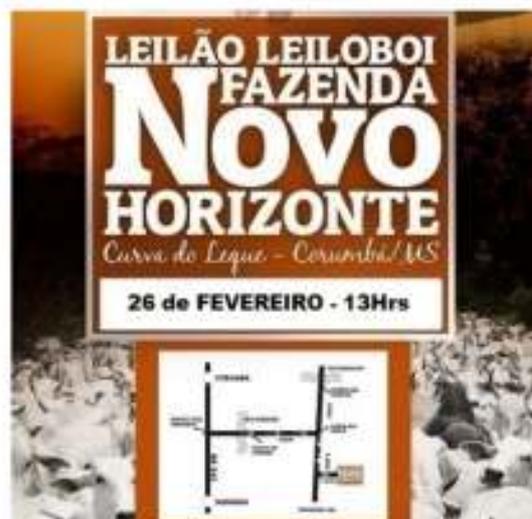
26
fev/2022
sáb - 13h





 Cultivar a terra é servir a Pátria





103º LEILÃO LEILOBOI FAZENDA NOVO HORIZONTE (CORTE)

O MAIOR LEILÃO DE GADO COMERCIAL DO PANTANAL SUL-MATO-GROSSENSE
SEMPRE NO ÚLTIMO SÁBADO DO MÊS

INFORMAÇÕES: (67) 3232-5256 / 99922-5256
TRANSMISSÃO: AGROBRASILTV (NET CANAL 27 ou 527) e SITE www.leiloboi.com
COORDENADAS DA PISTA: S51N 19°13'59" S / 057°01'47" W

Local: FAZENDA NOVO HORIZONTE - CURVA DO LEQUE - CORUMBÁ/MS

MÉDIAS

Sexo	Descrição	Idade	Peso	Valor	Kg/Vivo
F	FÊMEAS	08 A 10 MESES		R\$ 1.340,00	
F	FÊMEAS	10 A 12 MESES		R\$ 1.510,00	
F	FÊMEAS	12 A 15 MESES		R\$ 1.870,00	
F	FÊMEAS	18 A 24 MESES		R\$ 2.050,00	
F	FÊMEAS	24 A 30 MESES		R\$ 2.210,00	
F	FÊMEAS	VACAS		R\$ 2.540,00	
F	FÊMEAS	VACAS LISAS		R\$ 3.020,00	



CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0004224-15.2021.8.12.0008
Classe: Carta Precatória Cível - Intimação
Autor: Banco Bradesco S/A
Executado: Fernando Dias de Andrade e outro
Oficial de Justiça: Alessandra Correa da Silva de Figueiredo (11567)
Mandado nº 008.2022/003569-0

Certifico que diligenciei, conforme abaixo descrito, e ali **AVALIEI** os bens descritos no mandado, conforme laudo em anexo. Dou fé.

Corumbá-MS, 25 de março de 2022.

Alessandra Correa da Silva de Figueiredo (11567)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Maria Augusta Figueiredo de Andrade

Diligência:

13/03/2022 as 10:00 - local: Fazenda Santa Célia, região da Nhecolândia, Corumbá/MS
(distância 0 km)

