



01920240089941

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

VR

Autos: 0801000-42.2017.8.12.0019
Ação: Cumprimento de sentença - Sucumbenciais
Exequente: Alfredo Ferreira Advogados Associados
Executado: Nabor Both
Mandado: 019.2024/008994-1

Sabrina Rocha Margarido João, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Ponta Porã (MS), na forma da Lei etc.

Manda ao(à) Oficial(a) de Justiça efetuar a **PENHORA**, em reforço, e **AVALIAÇÃO** do bem imóvel de propriedade do(a) Executado abaixo mencionado. Caso o executado encontre-se presente no ato, **INTIME-O** do Auto de Penhora e Avaliação do imóvel.

Bem indicado: Imóvel rural matriculado sob o nº 67.008, do Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS, assim descrito: **188,5842ha** (cento e oitenta e oito hectares, cinquenta e oito ares e quarenta e dois centiares), de terras pastais e lavradas no imóvel denominado "FAZENDA MONTE SIÃO", situado no município de Ponta Porã/MS, com os limites e confrontações descritos em sua matrícula imobiliária.

Observação: Anoto, para constar, que, por ser o executado casado sob o regime de separação absoluta de bens (f. 628), na situação em tela dispensa-se a intimação do cônjuge do executado, na forma do art. 842 do CPC (conforme decisão de fl. 834).

Segue em anexo cópias do requerimento de penhora (fls. 818/820), da matrícula imobiliária (fls. 821/826) e da r. Decisão (fl. 834).

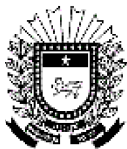
Valor do Débito: R\$ 11.279.543,79, ONZE MILHOES, DUZENTOS E SETENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS E QUARENTA E TRES REAISE SETENTA E NOVE CENTAVOS). **Data Do Cálculo:** 01/02/2024.

- **Destinatário: Executado: NABOR BOTH**, Brasileiro, Separado judicialmente, Agricultor, CPF 148.295.681-00, com endereço à FAZENDA MONTE SIÃO, Zona Rural, CEP 79900-000, Sanga Puitã - MS

Eu, Marcos Armin Marchewicz, Escrivão/Diretor de Cartório, digitei. Ponta Porã (MS), 05 de julho de 2024.

Marcos Armin Marchewicz
Escrivão/Diretor de Cartório
(assinado por certificação digital)





CERTIDÃO – PENHORA E AVALIAÇÃO POSITIVA

Autos: 0801000-42.2017.8.12.0019
Classe: Cumprimento de sentença - Sucumbenciais
Exequente: Alfredo Ferreira Advogados Associados
Executado: Nabor Both
Oficial de Justiça: Ronaldo Justo de Souza (1309)
Mandado nº 019.2024/008994-1

Certifico que diligenciei no endereço, dia e horário abaixo informado, onde, **procedi a penhora e avaliação ordenada, lavrada em duas laudas, disponibilizada digitalmente nos autos.** Dou fé. Ponta Porã-MS, 02 de agosto de 2024.

Ronaldo Justo de Souza (1309)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Penhora

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Nabor Both

Diligência:

31/07/2024 as 09:00 - local: FAZENDA MONTE SIÃO - Zona Rural (CEP 79900-000) - Sanga Puitã/MS (distância 0 km)





AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Autos: 0801000-42.2017.8.12.0019

Classe: Cumprimento de sentença - Sucumbenciais

Exequente: Alfredo Ferreira Advogados Associados

Executado: Nabor Both

Oficial de Justiça: Ronaldo Justo de Souza

Mandado nº 019.2024/008994-1

Aos 31(trinta e um) dias do mês de julho do ano de 2024(dois mil e vinte e quatro), nesta comarca de Ponta Porã, Estado de Mato Grosso do Sul, em cumprimento ao r. Mandado extraído dos autos acima identificado procedi a penhora e avaliação do imóvel abaixo descrito:

IMÓVEL: "188,5842ha(cento e oitenta e oito hectares, cinquenta e oito ares e quarenta e dois centiares), de terras pastais e lavradas do imóvel rural denominado Fazenda Monte Sião, situado neste município de Ponta Porã/MS, com perímetro de 6.600,94m, matriculado no CRI local sob o nº 67.008, cujos limites e confrontações encontram-se descritos na certidão do imóvel juntada aos autos às 821/826". O imóvel rural encontra-se situado nesta cidade de Ponta Porã/MS, distante cerca de 15km desta cidade de Ponta Porã/MS, com acesso pela Rodovia MS 380, conhecida como estrada da usina velha, entrada a esquerda + 04km, depois da Fazenda São Máximo. O imóvel, conforme constatação *in loco*, esta sendo explorado na atividade agrícola, sendo que cerca de 90% da área está sendo utilizada para o cultivo anual de lavouras. Tratam-se de terras prontas, preparadas para a agricultura, situadas nas proximidades do anel viário desta cidade de Ponta Porã/MS e Cooperativas Agrícolas(LAR e COOAMO) . Seguem em anexos fotos tiradas no local.



Fotos da área penhora e avaliada





AVALIAÇÃO: considerando a localização do imóvel e sua destinação econômica, avalio o hectares pelo valor de R\$ 90.000,00(noventa mil reais), perfazendo área penhora a importância de R\$ 16.972.578,00(dezesseis milhões, novecentos e setenta e dois mil e quinhentos e setenta e oito reais). O método utilizado para avaliar o imóvel foi o comparativo direto de dados de mercado. Foram realizadas pesquisas junto ao setor de cadastro imobiliário do Município de Ponta Porã/MS e consulta a corretores de imóveis desta cidade de Ponta Porã/MS. O valor do hectares do imóvel em questão foi atribuído de acordo com as operações de compra e venda de imóveis rurais praticadas no município de Ponta Porã/MS, com as características do avaliado, considerando o fato de que, nos últimos anos, por conta da conjuntura da política econômica brasileira e do próprio agronegócio, prejudicado pelas variações climáticas e desvalorização das commodities, fatores que provocaram substancial desvalorização nos preços de imóveis rural destinados a exploração agrícola. Do que, para constar, lavrei o presente auto, que vai devidamente assinado por mim, Analista Judiciário. Dou fé.

Ronaldo Justo de Souza
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)