



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara

Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
Ação: Procedimento Sumário – Adjudicação Compulsória
Requerente: Osmair Alves Macedo e outro
Requerido: Manoel Bustos e outro
Oficial de Justiça: Carlos da Silva Oliveira (1368)
Mandado nº.: 009.2023/004982-8

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA DA COMARCA DE COSTA RICA- MS.

Carlos da Silva Oliveira, Oficial de Justiça e Avaliador, designado para o cumprimento ao mandado de avaliação extraído dos autos supra, da ação de **Procedimento Sumário – Adjudicação Compulsória**, que tem como requerentes **OSMAIR ALVES MACEDO OUTRO** e como requeridos **MANOEL BUSTOS E OUTRO**, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, mandado nº **009.2023/004982-8**, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte laudo de:

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL RURAL

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

1.1. Tipo do(s) bem:

Imóvel rural, com tendência primária voltado para a atividade pecuária.

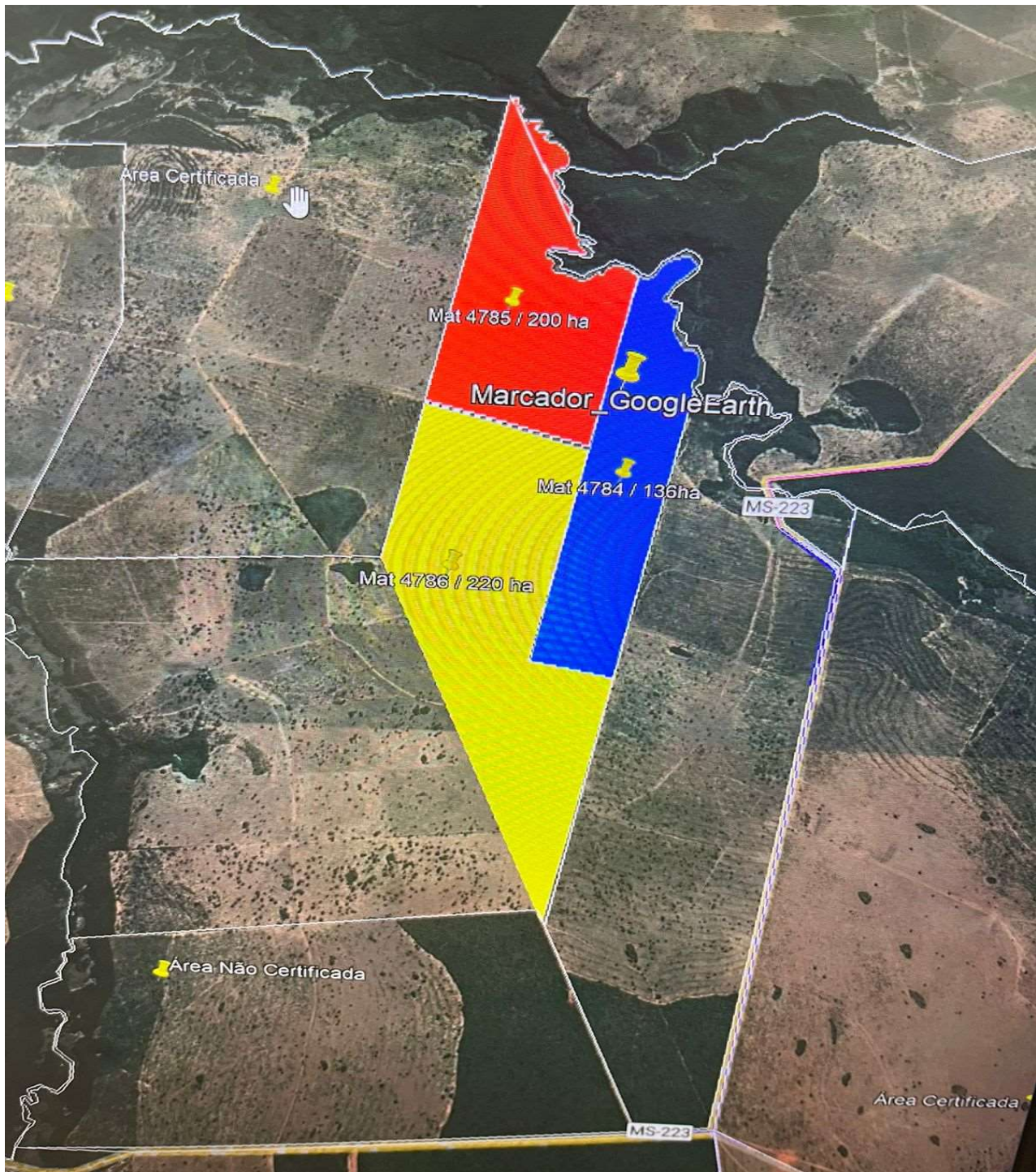
1.2. Descrição Sumária do bem:

Imóvel rural, constante das Matrículas Imobiliárias nº. 4.784 (136 ha), nº. 4.785 (200 ha.) e nº. 4.786 (220 ha), todas do SRI, de Camapuã-MS, as quais, fisicamente, são áreas contíguas (*imagem anexa figura 01*) e formam “**FAZENDA MARAVILHA**”, denominação atual, com **área total de 556 ha (quinhentos e cinquenta e seis hectares)**, situada no Município de Figueirão, Comarca de Camapuã-MS, tudo conforme o constante nas **Matrículas Imobiliárias citadas**, devidamente registradas no C.R.I, desta Comarca de Camapuã-MS.



IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS OBJETO DA AVALIAÇÃO
IMAGEM VIA SATÉLITE (GOOGLE EARTH)

Figura 01





2. PROPRIETÁRIOS

Titulares do domínio: **MANOEL BUSTOS e sua esposa NEICI FERREIRA BUSTOS.**
Possuidores com direito de aquisição: **OSMAIR ALVES MACEDO e sua esposa MARLENE RUCASQUE PEREIRA MACEDO.**

3. FINALIDADE DO LAUDO

Levantamento Patrimonial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado.

5. NÍVEL DE RIGOR

5.1- Imprimiu-se ao presente trabalho avaliatório, o método Evolutivo, em nível de rigor expedito, consoante o estabelecido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653-3 - Parte 3.

5.2- Justifico o nível, pela falta de outros dados de mercado, com similaridades e localização dentro da microrregião, compatíveis com o imóvel avaliando, que possibilitasse a homogeneização das ofertas, mediante tratamento estatístico.

Esclareço que a pesquisa e apuração do valor imobiliário de mercado contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data.

Não se tratando de valor de custo ou reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável.



6. ELEMENTOS PESQUISADOS

6.1- Para a formação do valor do imóvel rural avaliando, levo em consideração as características próprias do imóvel, devidamente vistoriado. Ausência benfeitorias necessárias para o exercício de qualquer atividade econômica, por mais básica que seja, para este tipo de imóvel rural.

Considero ainda, as aptidões do imóvel, para a atividade fim a que se destina.

A localização e vias de acesso, atualmente, são fatores de grande relevância, para a composição de valores a qualquer imóvel avaliando, neste caso, imóvel rural.

A composição do tipo de solo existente na região onde se localiza o imóvel, tem imprescindível importância, na elaboração de fatores para a atribuição de valor ao bem que se quer avaliar.

Importante ainda, pesquisa de mercado, com ofertas e vendas concretizadas de áreas similares na região.

Tomei o cuidado especial, de restringir a pesquisa, em ofertas de áreas para venda, somente na microrregião do imóvel avaliando, justamente para não formar uma falsa ideia de valores.

Evitando assim, abrir a pesquisa para áreas mais distantes, fora da região onde se localiza o imóvel, correndo o risco de obter resultados de valores não condizentes com a realidade local, tais como; fertilidade dos solos, topografia, hidrografia, acesso e precipitação pluviométrica. Considerando ainda, as aptidões naturais desenvolvidas onde se localiza o imóvel avaliando, em acordo com fatores climáticos regionais.

7. PRESSUPOSTOS

7.1- Para elaboração deste trabalho compulsei dados das matrículas imobiliárias nº. 4.784, nº. 4.785 e nº. 4.786 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Camapuã/MS.

Vistoria realizada *in loco*, com fotografias a nível de solo e imagens aéreas, com utilização de Drone. Utilizei também, imagens via satélite (Google Earth), do imóvel avaliando, as quais colaciono ao presente Laudo.

Realizei exaustiva pesquisa em sites especializados na comercialização de imóveis rurais. Pesquisei também no C.R.I de Camapuã. Busquei informações junto a Corretores de Imóveis com atuação nos Municípios de Figueirão, Camapuã e Distrito de Pontinha do Cocho.



8. DATA DA VISTORIA AO IMÓVEL

Dia 09/11/23, iniciando às 07:48 h, e finalizando a vistoria por volta da 11:35 h.

9. PERÍODO DE PESQUISA

De 09/11/23 a 22/01/24.

10. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DA LOCALIZAÇÃO, ACESSO E DISTÂNCIA DOS CENTROS URBANOS

1. O imóvel avaliando está localizado na zona rural do Município Figueirão, Comarca de Camapuã- MS.
2. A distância de Camapuã até a estrada particular de acesso aos imóveis vistoriados, originada na MS-223, é de aproximadamente 132 km, conforme figura do roteiro utilizado. Com início na cidade de Camapuã-MS, pela BR 060, até a Rotatória de acesso à Rodovia MS 436 (asfaltada), sentido Figueirão, percorrendo distância aproximada de 80 km. Entrar à esquerda, Rodovia MS 424, estrada cascalhada, seguindo pela distância aproximada de 40 km, chegando na Rodovia MS 223. Entrar à direita, seguindo por aproximadamente 12 km, chegando ao imóvel avaliando, Fazenda Maravilha.
(Figura 02)

O avaliador transita regularmente pelas rodovias mencionadas. Tendo conhecimento de que a Rodovia MS 436, apesar de asfaltada, enfrenta sérios problemas de manutenção. Tendo vários trechos muito esburacados e com trânsito bem difícil.

Já as demais rodovias mencionadas, apesar de não serem asfaltadas, somente cascalhadas, apresentam um bom estado de conservação, permitindo o trânsito normal, de veículos leves e caminhões.



No que diz respeito ao acesso de veículos pesados, como carretas de 7 e 9 eixos, existe, para se chegar aos imóveis avaliados, a restrição das pontes de madeira, com limite de 15 toneladas, sobre os Rios Figueirão e Quati.

Por ocasião da vistoria ao imóvel, pude observar que as rodovias cascalhadas, estão em bom estado de conservação.

3. Outro acesso, a partir das áreas avaliadas é pela Rodovia MS 223, cascalhada, em bom estado de tráfego, percorrendo aproximadamente 26 km, até encontrar a Rodovia MS 436, na altura da Rotatória em frente da Fazenda Jangada.
Pela direita, percorrendo 22 km, pela Rodovia MS 436, chega à cidade de Figueirão, totalizando a distância de 48 km, a partir do imóvel avaliando. **(Figura 02)**
4. Na citada rotatória em frente da Fazenda Jangada, tomando o sentido da esquerda percorrendo 36 quilômetros, também pela Rodovia MS 436, chega-se na cidade de Alcinópolis-MS, totalizando a distância de 62 km, a partir das áreas objetos deste laudo. **(Figura 02)**
5. Ainda existe a possibilidade de ligação, das áreas citadas, até à cidade de Coxim-MS, pela Rodovia MS 223, em sentido contrário ao que liga a Figueirão e Alcinópolis. Percorrendo pela Rodovia MS 223, uma distância aproximada de 45 km, até o Distrito de Jauru, Município de Coxim-MS. Depois segue pela Rodovia MS 142, em uma distância aproximada de 60 km, chegando à cidade de Coxim-MS. **(Figura 02)**
6. **É necessário constar que, nenhuma das três áreas, as quais formam o imóvel avaliando, FAZENDA MARAVILHA, tem acesso direto a MS-223, rodovia estadual que atende a região.**

A entrada do imóvel de 220 hectares se dá por estrada particular originada na MS 223, em estado regular de conservação, mas não cascalhada, com percurso de aproximadamente 2,1 km, sendo considerado bom.

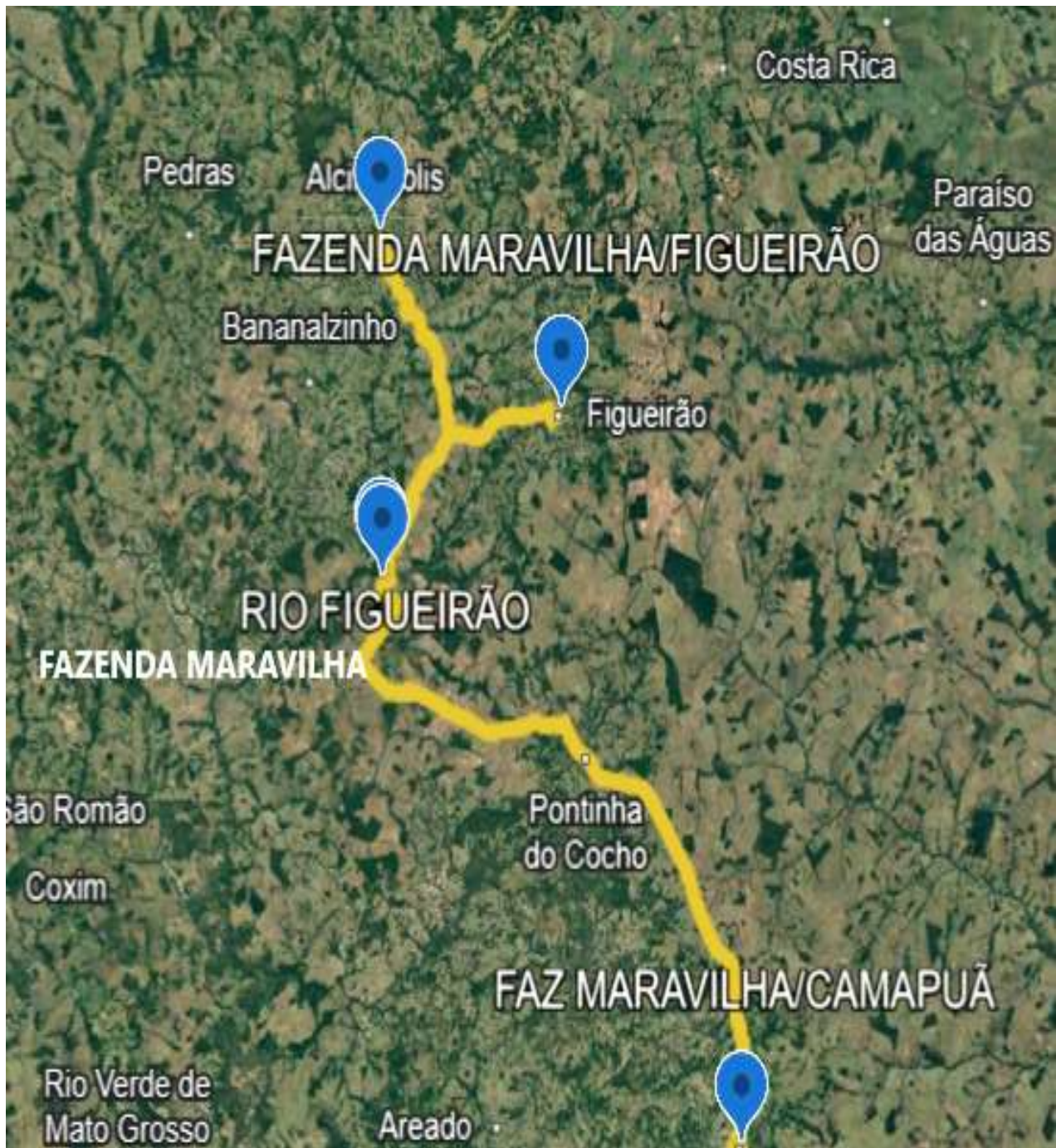
Já as demais áreas são encravadas, com acessos dependentes da Faz. Santa Isabel (7,2km para área de 200 há e 8,2km para a área de 136ha) ou da Faz. Figueirão (1,95km para área de 200 há e 0,8km para a área de 136), todas medidas da entrada da estrada particular originada na MS-223.

Nestes casos, o acesso depende de estradas/trilhas existentes no interior de outras propriedades, não levantadas ou cascalhadas, sem manutenção e de difícil trânsito mesmo para veículos leves (muita areia solta – areão ou areal).



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS AVALIADAS
E OS ACESSOS AO NÚCLEOS URBANOS MAIS PRÓXIMOS**

FIGURA 02





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara

“Para o cumprimento do mandado, determinou-se que o oficial de justiça observasse “dentre outros aspectos, a qualidade do solo, topografia, percentual de área formada e praguejada, e demais características que reputar pertinentes, especificando o valor por hectare de cada uma das áreas” (Figura 03)

Figura 03



PODER JUDICIÁRIO
Mato Grosso do Sul
Costa Rica
1ª Vara

fls. 2298



MANDADO JUDICIAL
AVALIAÇÃO

Autos 0800618-93.2014.8.12.0006
Ação: Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória
Requerente: Osmair Alves Macedo e outro
Requerido: Manoel Bustos e outro
Mandado: 009.2023/004982-8

O Dr. **Francisco Soliman, Juiz de Direito** da 1ª Vara da comarca de Costa Rica, Estado de Mato Grosso Sul, na forma da Lei, etc.

Manda a qualquer oficial de Justiça deste Juízo, ao que for o presente entregue, extraído dos autos supramencionados, que em seu cumprimento, proceda **AVALIAÇÃO JUDICIAL dos imóveis de matrícula n. 4.784, n. 4.785 e n. 4.786, todos do SRI de Camapuã/MS, que compõe a Fazenda Maravilha- município de Camapuã/MS, devendo o Oficial de Justiça/Avaliador observar, dentre outros aspectos, a qualidade do solo, topografia, percentual de área formada e praguejada, e demais características que reputar pertinentes, especificando o valor por hectare de cada uma das áreas.**

Costa Rica/MS, 15 de setembro de 2023

Ana Alves da Silva de Moraes
 Analista Judiciário
 Assinatura Digital

or ANA ALVES DA SILVA DE MORAES. Liberado nos autos digitais por M8709, em 15/09/2023 às 16:20:18. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0800618-93.2014.8.12.0006 e o código XsGB0YIS.



DA QUALIDADE DO SOLO

7. O imóvel avaliando, **FAZENDA MARAVILHA**, está localizado à margem esquerda do Rio Figueirão.

Região conhecida por ser área de terras fracas, com predominância de areias brancas, as chamadas "**TERRAS BRANCAS DE FIGUEIRÃO**". Com baixíssimo índice de fertilidade e com tendências erosivas e de desertificação.

Os três imóveis avaliados, que são confrontantes, têm solos arenosos, com mínima diferença de cor/textura entre si.

São solos muito leves. Pobres em matéria orgânica. Típicos daquela região, conhecida por ter uma das terras mais fracas do Município de Figueirão.

São indicados para áreas de reserva/compensação ambiental ou pecuária, neste caso exigindo, além de correção e adubação, a realização de piquetes pequenos, de forma racional, práticas de conservação do solo, baixa taxa de lotação e manejo adequado para ser economicamente viável, sem o que uma formação nova duraria poucos anos até o pasto ser tomado por plantas invasoras. (Figura 04)

Figura 04





DA TOPOGRAFIA

8. Numa classificação entre plano, ondulado e acidentado, os três imóveis avaliados são visivelmente onduladosⁱ, com declividades importantes que chegam a 9,3% (220ha), 13,8% (136 ha) e 12,8% (200ha), conforme gráficos anexos, níveis que restringem o uso do solo à pecuária ou reflorestamento, fazendo-se necessário o levantamento de curvas de nível ou terraços para sua conservação. A altitude das áreas varia de 342m a 420m (220ha), de 297m a 420m (136ha) e de 291m a 400m (200ha). (*anexo mapas "demonstrativos"*) Figuras 05, 06 e 07.

Figura 05





Figura 06

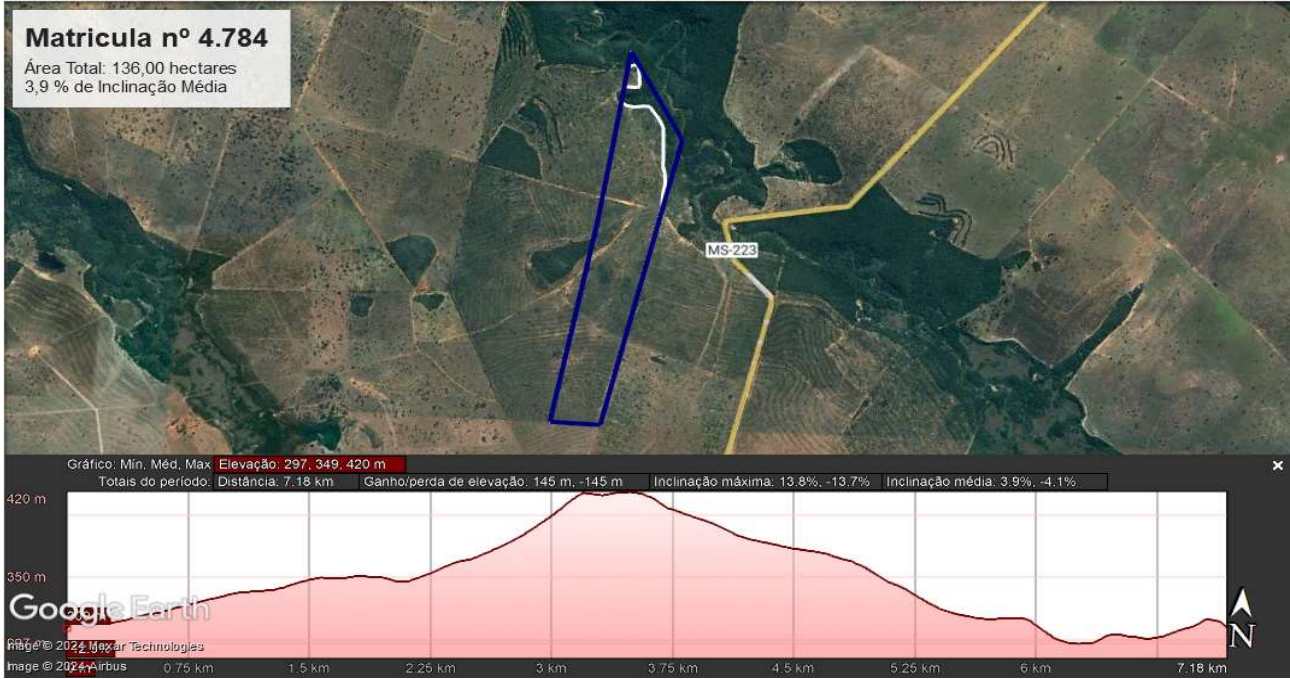
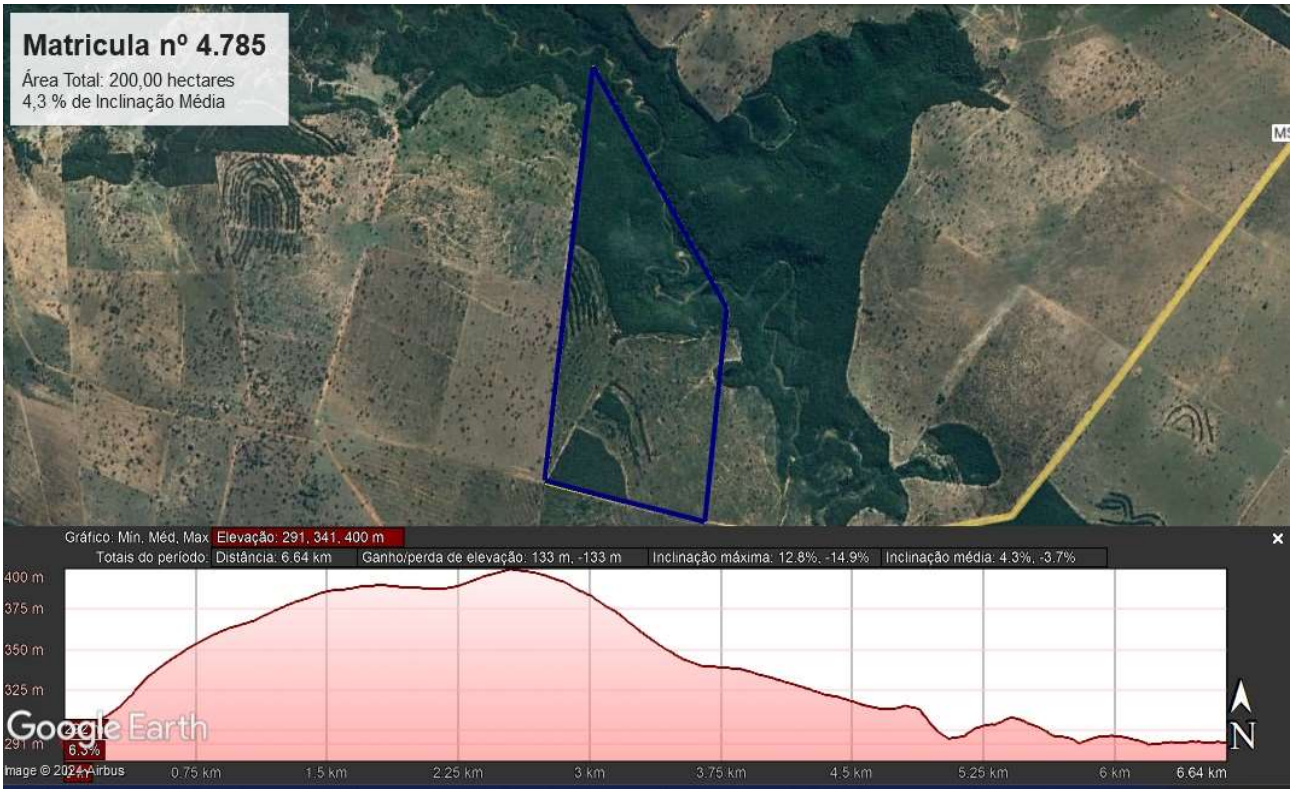


Figura 07



¹ D = (cota maior - cota menor) / distância horizontal d% = (DN/DH) x 100



DO PERCENTUAL DE ÁREA FORMADA E PRAGUEJADA

9. Pode-se constatar que, em pleno período das águas, mesmo aparentemente vedadas há anos, nenhuma das três áreas suportou um capim considerado rústico, como o braquiário, hoje encontrado de maneira muito esparsa, em pequenas manchas isoladas, insignificantes em termos percentuais.
- É correto afirmar que os imóveis estão completamente tomados por pragas características de solos acidificados e vegetação do cerrado, tamanho é o estágio avançado de degradação, exigindo nova formação em sua totalidade para se desenvolver qualquer atividade produtiva economicamente sustentável.

DOS DEMAIS ASPECTOS E CARACTERÍSTICAS PERTINENTES

10. As três áreas avaliadas compunham a antiga Fazenda Maravilha, de 556 ha, que antes estava integrada à Fazenda Figueirão, encontrando-se em estado de completo abandono, improdutivo, sem qualquer sinal de morador ou criação.
11. Os três imóveis NÃO SÃO fisicamente demarcados, de qualquer forma, entre si. Também não possuem GEORREFERENCIAMENTO cadastrado no SIGEF ou nas respectivas matrículas, que AINDA ESTÃO EM NOME DE TERCEIRO. Essa situação interfere na avaliação e na liquidez das áreas avaliadas, pois, além de impedir transações de compra e venda com transferência imediata de domínio junto ao registro imobiliário, os imóveis, até que se obtenha a regularização documental, não poderão, por exemplo, garantir uma simples operação de crédito. (Figura 08)
12. Como a sede e o curral ficavam na Fazenda Figueirão, não há benfeitorias nas áreas avaliadas, salvo cercas de divisas externas (aproximadamente 5,1km na área de 220ha, 1,5 km na área de 136ha e 1,45km na área de 200ha) e dois bebedouros (ambos visivelmente imprestáveis, conforme fotografias anexas, um na matrícula 4786 e outro na de n. 4784), todos na divisa com a Faz. Figueirão ou próximos a ela¹. Os três imóveis, juntos, têm apenas quatro invernadas, cujas cercas internas (aproximadamente 4/5km) não respeitam os limites de cada matrícula, não fazendo sentido para as áreas individualmente consideradas, devendo ser retiradas após futura demarcação.

¹ Foi informado a esse oficial que existia outro bebedouro na última matrícula, mas, devido às condições de regeneração da vegetação, não se conseguiu localizar.

(A área de 220ha, em sua parte mais alta, tem algumas manchas um pouco mais escuras que as demais, mas sem diferenças significativas, sendo claramente arenosas, com textura granulada e solta como a das outras áreas).



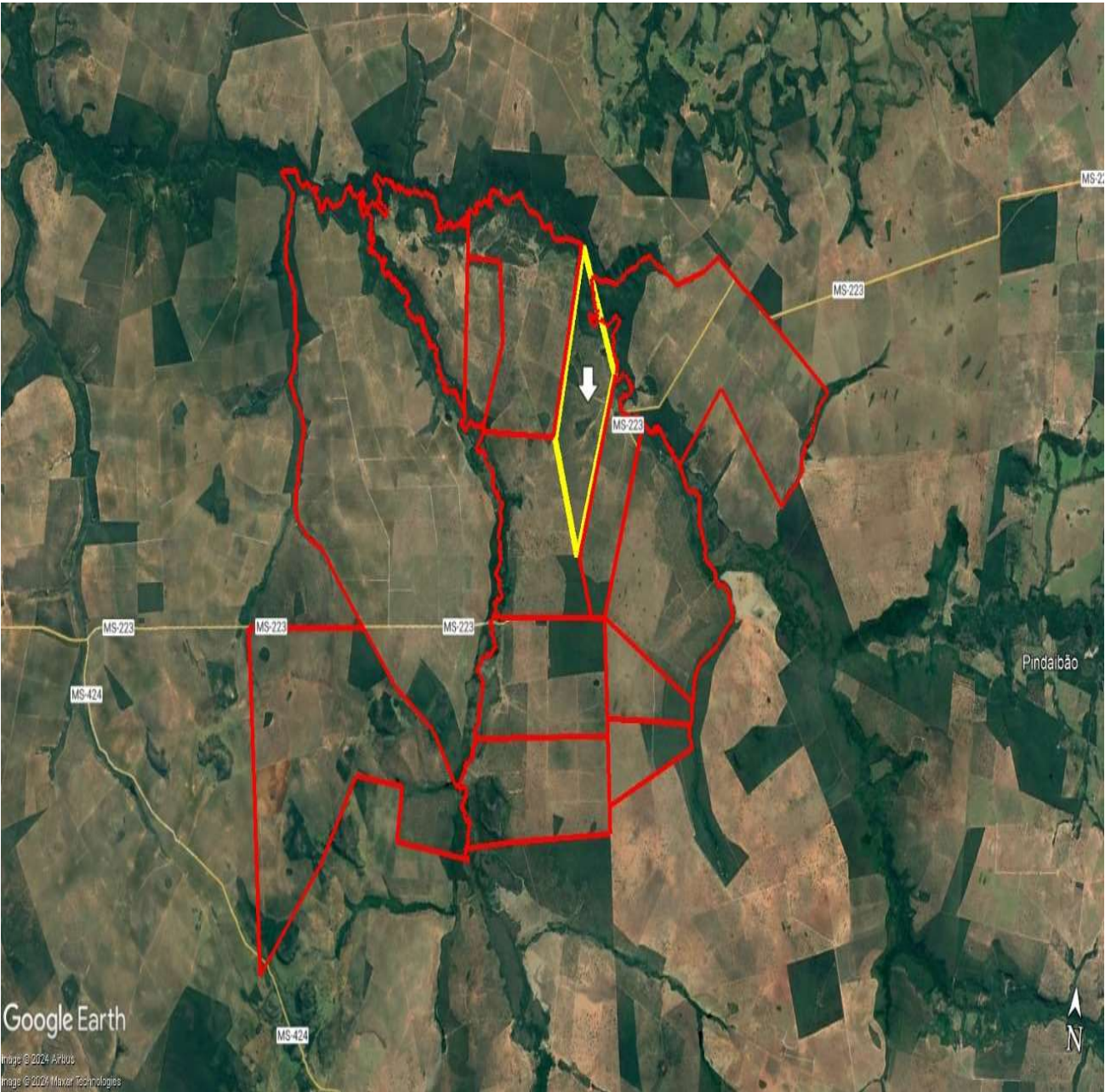
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara

MAPA DEMONSTRATIVO DO SIGEF

(SISTEMA DE GESTÃO FUNDIÁRIA, DESENVOLVIDO PELO INCRA E MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO)

O MAPA DEMONSTRA QUE NENHUMA DA ÁREA AVALIADAS POSSUI GEOREFERENCIAMENTO, NÃO ESTANDO CERTIFICADAS

Figura 08





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara

13. Nenhuma das áreas dispõe de linha telefônica ou energia elétrica, cuja extensão das propriedades vizinhas, neste último caso, precisaria ser requerida junto à Energisa. Também não possuem qualquer sistema de captação e distribuição de água funcional, pois a única rede existente encontra-se na divisa com a Fazenda Figueirão, sendo captada em área pertencente a esta.

As duas áreas menores, de 200 e 136 hectares, poderiam, em tese, captar água no Rio Figueirão, hipótese que depende de autorização do Estado ou União, sendo regulada pela Lei das Águas. Além do que, mesmo que seja permitido, em razão do desnível elevado existente, será necessário instalar uma bomba muito potente, que demanda alto custo, além da grande demanda de energia elétrica, item que o imóvel avaliando não possui. Já a área maior, de 220 hectares, dependeria de se localizar e bombear água do subsolo para abastecimento.

14. As áreas, que no passado, foram destinadas a ocupação com pastagem artificial, do imóvel avaliando, precisarão ser integralmente refeitas para o apascentamento de qualquer criação. Incluindo possível exigência de licenciamento ambiental para supressão vegetal e formação de leiras em aproximadamente 40 ha da área de 220 ha, onde o diâmetro de algumas árvores, na altura do peito de pessoa adulta, devido ao tempo de abandono, já supera 32 cm de circunferência.
 A mesma situação é encontrada na área de 200 ha. Nessa, ainda existe cerca de 60 ha de mata nativa (cerrado), que poderia, em tese, ser desmatada.
15. Além disso, em todas elas serão necessárias, sobre a totalidade das áreas: limpeza com link, aragem ou gradagem pesada, levantamento de curvas de nível, distribuição de calcário/gesso, gradagem intermediária, gradagem de nivelamento, distribuição de sementes, cobertura de sementes com grade niveladora ou rolo compactador, adubação e pulverização com herbicida.
16. Também será necessária a instalação de energia elétrica, construção de poço e/ou sistema de captação e distribuição de água nos pastos independente da Fazenda Figueirão, reservatório d'água, casa de peão, curral, cochos, cerca para formação de piquetes internos e para as divisas externas com as demais áreas pertencentes à antiga Faz. Maravilha.
17. Pelo pequeno tamanho das áreas avaliadas, principalmente se individualmente consideradas, a viabilidade econômica para se realizar todos os investimentos necessários para torná-las produtivas seria questionável.
 Principalmente pela notória baixa capacidade de suporte e apascentamento médio de animais por hectare, durante o ano todo, chuva/seca, em fazendas com solos fracos. Como é o caso do imóvel avaliando.
18. A área de 220 hectares tem cerca de 15 hectares de reserva, quando deveria ter 44 hectares, indicando a necessidade de recomposição e/ou passivo ambiental.



A área de 200 hectares tem aproximadamente 100 hectares de vegetação nativa, com 60 hectares de mata excedentes que ainda precisariam ser desmatados para formação de pastagem, e a área de 136 hectares contém 27 hectares de vegetação protegida, equivalente ao limite legal exigido por lei.

19. Devido às características do solo e à distância dos centros urbanos, não foi encontrada qualquer propriedade, na vizinhança, com agricultura ou mesmo silvicultura, fato constatado tanto pelo percurso de 54 km de chão, partindo-se da MS-436, no trecho que liga Camapuã a Figueirão, como pelo trajeto de 24 km de chão, partindo-se da mesma estrada, no trecho que liga Figueirão à Alcínópolis.
20. Segundo dados do INMET (2014), Figueirão apresenta temperatura média de 24º C e precipitação anual média entre 1.000 mm a 1.500 mm, sendo os meses mais chuvosos de dezembro a março e os mais secos de junho a setembro².

11. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

As áreas avaliadas não possuem benfeitorias ou edificações. Tais como: energia elétrica, casa sede, casa para funcionário, galpão, curral.

Não possuem nenhuma hidrografia ativa, ou tubulação apropriada. Enfim, as áreas não possuem nada do necessário que se espera encontrar em um imóvel rural produtivo. Que não é o caso destas áreas.

Nada disso existe nas áreas que compõem o imóvel.

Apenas é possível identificar, cercas de divisas externas. Três divisão internas, precárias. Sinais de que houve alguma atividade na pecuária, ainda que precariamente.

Em algum tempo, foi efetuado o desmatamento em parte da vegetação nativa das áreas. Percebe-se que, houve a tentativa de formação de alguma pastagem artificial, por alguns vestígios que sobraram. Porém, atualmente, sobraram somente vestígios.

A pouca e precária pastagem artificial acabou, a área praguejou, e a vegetação nativa cresceu e tomou conta, como pode ser facilmente observado nas inúmeras imagens que foram capturadas no local, quando da vistoria *in loco* e colacionadas no presente Laudo.

² <https://www.epe.segov.ms.gov.br/wp-content/uploads/2020/01/29.-Figueir%C3%A3o.pdf>



12. FONTES DA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho compulsei dados das matrículas imobiliárias nº. **4.784 (136 ha)**, nº. **4.785 (200 ha.)** e nº. **4.786 (220 ha)**, todas do SRI, de Camapuã-MS 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Camapuã/MS.

Vistoria realizada *in loco*, com fotografias e imagens via satélite, a nível de solo e aéreas, captadas a partir de Drone, do imóvel avaliando, colacionadas no presente Laudo de Avaliação.

Pesquisa em sites especializados na comercialização de imóveis rurais e C.R.I de Camapuã.

Informações coletada junto a Corretores de Imóveis com atuação nos Municípios de Figueirão, Camapuã e Distrito de Pontinha do Cocho.

Ainda realizei pesquisa, junto a empresas que prestam serviço na derrubada de vegetação, construção de leiras, gradagem, correção e adubação de solo e plantio de sementes de pastagem artificial. Bem como construção de cercas, piquetes, casa, poços, sistemas de captação de água, tubulação, reservatórios, curral e tudo o mais que é necessário para montar uma infraestrutura básica, para atuar na pecuária, em imóveis do porte dos ora avaliados, nas condições de localização e solo, obtendo um valor estimado de investimento em torno de R\$ 6.000,00 a R\$ 7.000,00 por hectare, incluindo todas as benfeitorias e edificações aqui citadas.

13. CONSIDERAÇÕES SOBRE A AVALIAÇÃO

- Para a formação de convicção de valor, centrei a pesquisa em aspectos e particularidades da propriedade. Analisando:
- A infraestrutura existente.
- Tipo de solo, topografia, localização e acessibilidade ao imóvel.
- Outro aspecto, sem dúvida é relevante, a questão da APP (Área de Preservação Permanente), principalmente na margem do Rio Figueirão.
-

Como já elencado acima, sem dúvida nenhuma, as áreas que compõem o imóvel avaliando FAZENDA MARAVILHA, precisam ser totalmente reformadas. Pois a situação atual, é totalmente



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara

improdutivo, não gerando nenhuma receita. Pelo contrário, gera despesas, com o pagamento de ITR e risco de desapropriação para fins de reforma agrária.

Mas para que isso aconteça, muita coisa deve ser transformada.

- Iniciando, com a derrubada da vegetação que excede a reserva legal, devendo para isso, dar entrada com projetos para obtenção de licença, junto aos órgãos responsáveis.
- Também a derrubada do capoeirão que se transformou a antiga formação de pastagem artificial.
- Demarcação e levantamento de curvas de nível, formação de leiras, com o material lenhoso.
- Todo o trabalho relacionado à formação de pastagens (gradeamento, nivelamento, correção/adubação, distribuição, cobertura de semente e pulverização).
- Construção de cercas e piquetes com cochos e pilhetas.
- Viabilizar a hidrografia do imóvel, ao que tudo indica, deverá ser através de captação no subsolo, através de poços apropriados.
- Compra, transporte e colocação de tubulação apropriada, com resistência suficiente para suportar a grande pressão hidráulica exercida pelo desnível acentuado da área.
- Construção de casa para funcionário, galpão para acondicionar insumos e ferramentas.
- Construção de curral apropriado para o manejo de animais.
- Viabilização da rede de energia elétrica.
- Abertura e/ou levantamento e cascalhamento de estrada para acesso, até a Rodovia MS 223.
- Providenciar o Georreferenciamento, demarcação das áreas e regularização documental, que ainda precisam ser feitos.

Isso tudo, com certeza, demanda um investimento altíssimo, em recursos financeiros, administração, logística e tempo, para buscar licenças, realizar todo o trabalho necessário.

Efetuar o plantio da semente de pastagem, isso, ao tempo certo de plantio e esperar o tempo correto para efetuar o apascentamento dos animais.

Sim, porque a inclinação natural do imóvel é para a exploração da atividade pecuária.

Não vejo nenhuma hipótese de desenvolver atividade agrícola no imóvel avaliando.



14. CONCLUSÃO E RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando as características das três áreas avaliadas, localização, acessos, solos pobres, arenosos e de baixíssima fertilidade, topografia, falta de benfeitorias e infraestrutura, os preços de mercado efetivamente praticados na atualidade;

Considerando ainda que o imóvel está sem nenhuma atividade econômica, estando totalmente improdutivo;

A localização e acessibilidade, distante, com restrições de veículos pesados, dificultando e encarecendo a logística de aquisição e acesso a insumos e materiais necessários;

Preço altíssimo da hora/máquina, insumos, sementes, manutenção etc.

Altíssimo investimento para tornar o imóvel avaliando razoavelmente produtivo, considerando ainda que, na atualidade, a atividade pecuária, a qual o imóvel tem sua tendência natural, atravessa um momento de crise, atribuo o valor conforme segue.

Obs.: justifico ainda a atribuição de valores distintos para as áreas avaliadas em razão de diferenças, ainda que mínimas, de remanescente de vegetação nativa, topografia, acessibilidade e solo.



15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Atribuo, aos imóveis avaliados, os seguintes valores para pagamento à vista, conforme segue;

MATRÍCULA 4784, ÁREA 136 ha, X R\$ 7.500,00 = R\$ 1.020.000,00
(um milhão e vinte mil reais).

MATRÍCULA 4785, ÁREA 200 ha, X R\$ 7.000,00 = R\$ 1.400.000,00
(um milhão e quatrocentos mil reais).

MATRÍCULA 4786, ÁREA 220 ha, X R\$ 8.000,00 = R\$ 1.760.000,00
(um milhão e setecentos e sessenta mil reais).

Camapuã-MS, 26 de janeiro de 2.024.

Carlos da Silva Oliveira (1368)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Anexo várias fotografias colhidas no imóvel, durante a vistoria realizada, roteiro com imagens via satélite (google Earth) e outras imagens pertinentes ao trabalho desenvolvido.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara





Latitude 18:39;19.46319999 – Longitude 53:59;57.77859999



Latitude 18:39;19.46309999 – Longitude 53:59;57.77849999



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Costa Rica
Autos: 0800618-93.2014.8.12.0006
1ª Vara







² foi informado a esse oficial que existia outro bebedouro na área da última matrícula, mas, devido às condições de regeneração da vegetação, não conseguiu localizar.