

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
 Juízo de Direito da Comarca de Cassilândia  
 Expediente do Cartório da 7ª Vara Cível de Campo Grande

Autos nº - 0836463-41.2013.8.12.0001  
 Ação - Liquidação por Arbitramento – Rescisão / Resolução  
 Exequente – ENCCON – Engenharia, Comércio e Construção Ltda  
 Executado – Albina de Souza Silva  
 Mandado - 001.2023/105251-1

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Aos 17 dias do mês de agosto, do ano Dois Mil e Vinte e Três, nesta cidade e comarca de Cassilândia-MS, em cumprimento do mandado expedido pela 7ª Vara Cível da comarca de Campo Grande/MS, e por determinação da Dra. Flávia Simone Cavalcante, MMA. Juíza de Direito da 1ª Vara desta Comarca, PROCEDI a AVALIAÇÃO do imóvel a seguir descrito:

**Rol de Bens:**

**1) Matrícula nº 16.639:** Quota parte da requerida, Albina de Souza Silva, referente a um lote urbano, no loteamento Indaiá do Sul, distrito de Indaiá do Sul, neste município, destacado do lote número cinco (05) da quadra "M", com área superficial de quinhentos e oitenta e quatro metros e vinte decímetros quadrados (584,20 m²), medindo 19 metros de frente, ao Norte, para a Avenida Central; 19, 80m nos fundos, ao Sul confrontando com o lote nº 06; limitando-se pelos lados, ao Poente, 30,29m, confrontando com o lote 5-A; e a Rua Sete, com a qual faz esquina. Imóvel registrado sob a Matrícula nº 16.639, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS;

*In locu*, verifiquei que se trata de uma unidade residencial com aproximadamente 90 m², de padrão popular, edificada totalmente em alvenaria e coberta com cobertura feita em estrutura de madeira, telhas de barro tipo francesa e telha de amianto; o é subdividido em dois quarto, uma sala, uma cozinha, um banheiro, alpendre e nos fundos dispensa e área de serviço; piso é de cerâmica.

O terreno é cercado por muros de placas de concreto contendo dois portões de ferro um social e na lateral do terreno um maior para passagem de veículo. O imóvel conta com rede de água, energia elétrica, calçada pública e pavimentação asfáltica.

**AVALIAÇÃO: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) o imóvel**, visto que o terreno naquela localidade avalio em R\$ 30.000,00 mais R\$ 72.000,00 a construção existente no local, considerando o m² de construção no valor de R\$ 800,00 em razão do estado atual e a idade da obra, **sendo a cota parte da executada 50% que segue avaliada em R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais).**

**2) Matrícula nº 16.638:** Quota parte da requerida, Albina de Souza Silva, referente a um lote de terreno urbano, no loteamento Indaiá do Sul, distrito de Indaiá do Sul, neste município, destacado do lote número cinco (05) da quadra "M", com área superficial de quinhentos e setenta e um metros e oitenta decímetros quadrados (571,80 m²), medindo 19 metros de frente, ao Norte, para a Avenida Central; 19, 70m nos fundos, ao Sul confrontando com o lote nº 06; limitando-se pelos lados 30,29m, ao Nascente, confrontando com o lote 5-B; e 29,90m, ao Poente, confrontando com o lote número 904); distante 19,00m da Rua Sete (esquina mais próxima). Imóvel registrado sob a Matrícula nº 16.638, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS;

*In locu*, verifiquei que existe duas edificações nesse lote, as quais trato como "a" e "b":

a) Se trata de uma unidade residencial, de padrão popular, edificada totalmente em alvenaria e coberta com cobertura feita em estrutura de madeira, telhas de barro tipo francesa e telha de amianto; o é subdividido em dois quartos, uma sala, uma cozinha, um banheiro, alpendre e nos fundos dispensa e área de serviço; piso parcial de cerâmica no corpo da casa e na área dos fundos o piso é de cimento queimado; parcialmente forrada em PVC.

b) Se trata de uma edificação que no local funciona um Igreja de aproximadamente 140 m², construída em alvenaria e coberta com estrutura de madeira e telhas de amianto; subdividida em um amplo salão, dois cômodos, dois banheiros, além de uma área que se estende por uma das laterais do imóvel até o fundo (em "L"); piso de cerâmica no interior do salão e de cimento na área externa; toda forrada em PVC.

O terreno é cercado por muros de placas de concreto contendo três portões de ferro, sendo dois sociais que dão acessos a casa e a igreja e, o terceiro um portão maior para passagem de

veículo que dá acesso à igreja. O imóvel conta com rede de água, energia elétrica, calçada pública e pavimentação asfáltica.

**AVALIAÇÃO: R\$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais) o imóvel**, visto que o terreno naquela localidade avaliado em R\$ 30.000,00 mais R\$ 72.000,00 a construção "a" e em R\$ 112.000,00, considerando o m<sup>2</sup> de construção no valor de R\$ 800,00 em razão do estado atual e a idade da obra, **sendo a cota parte da executada 50% que segue avaliada em R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais)**.

**3) Matrícula nº 13.381:** Quota parte da requerida, Albina de Souza Silva, referente a uma gleba de terras no imóvel geral "Água Limpa", neste município, com a denominação especial de "Sítio Boa Esperança", com a área superficial de trinta e cinco hectares (35,00 has.). Imóvel registrado sob a Matrícula nº 13.381, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia/MS.

Benfeitorias do imóvel rural: Sobre o imóvel existe as seguintes benfeitorias: uma unidade residencial recém-construída em alvenaria, com aproximadamente 175 m<sup>2</sup> de construção, composta de: dois quartos, uma sala, uma cozinha, dois banheiros sendo um interno e outro externo, uma área lateral em "L" que se estende por toda lateral e fundos da casa construída em madeiramento de vigotas a vista e toda coberta em telha tipo Romana; o interior da casa é forrado em PVC, piso em cerâmica; aberturas e portas externa em metalão. A casa é abastecida por poço semi-artesiano com reservatório de 5.000 litros, conta com energia elétrica.

A propriedade está toda formada, com pastagens do tipo brachiária, em excelente estado. Está subdividida em quatro pastos, cercados com cerca de madeira tipo eucalipto e arame liso (cinco fios). Possui um pequeno curral feito em madeira e cordoalha, dividido em duas repartições, seringa, tronco e embarcador, além de uma pequena manga externa.

O abastecimento hídrico dos pastos são feitos através de uma roda d'água modelo PB 51, que bombeia água do salto existente nas proximidades para as vascas do modelo australiano instalada na propriedade. Há reserva legal.

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.225.000,00 (Um milhão, duzentos e vinte e cinco mil reais) o imóvel**, considerando o valor de R\$ 35.000,00 o preço por hectare já incluídos as benfeitorias, **sendo a cota parte da executada 50% que segue avaliada em R\$ 612.500,00 (Seiscentos e doze mil e quinhentos reais)**.

### **JUSTIFICATIVA:**

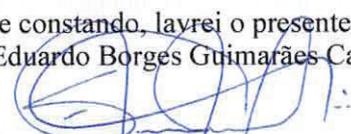
Os imóveis situados no Distrito de Indaiá do Sul foram avaliados, levando-se em consideração o preço dos lotes comercializados no último ano, segundo os próprios moradores do Distrito, já que não há outro parâmetro a ser seguido, considerando ainda o valor de R\$ 800,00 reais por metro quadrado de construção edificada.

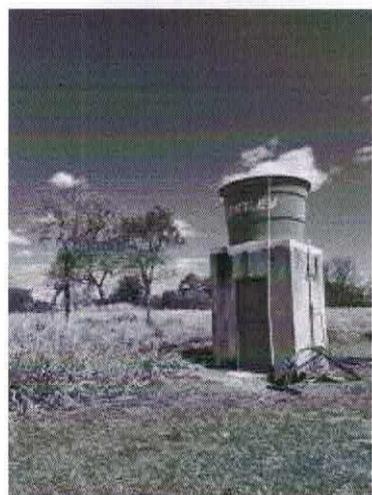
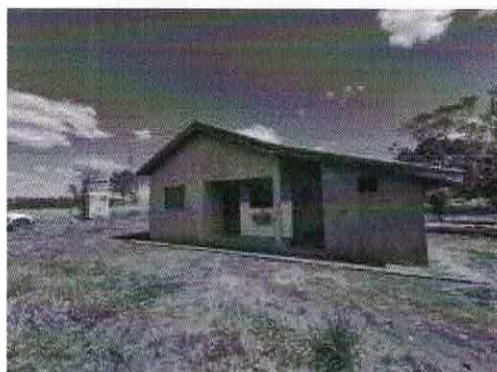
Com relação ao imóvel rural, os profissionais consultados, afirmaram que o valor do hectare nessa região gira em torno de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil), já considerando as benfeitorias existentes no imóvel, o que resulta no montante acima descrito, valor que se atribui ao bem.

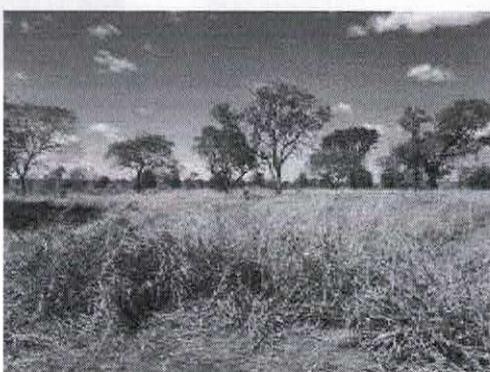
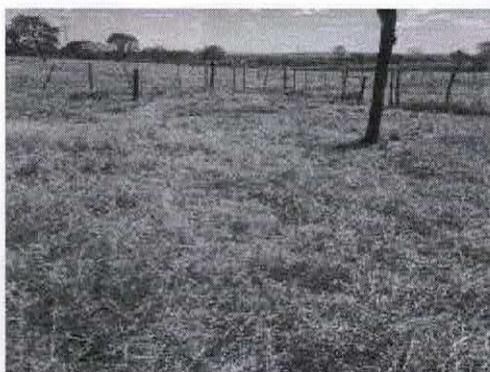
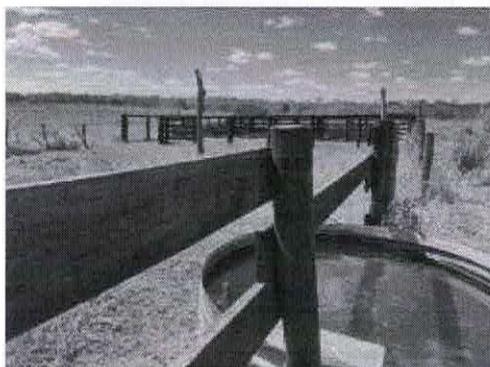
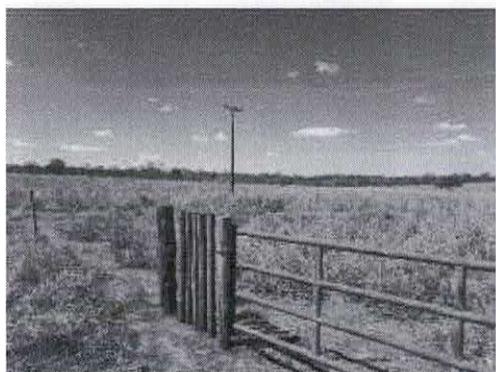
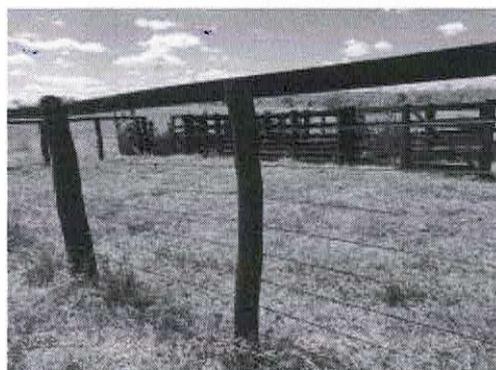
### **FONTES:**

Corretores desta cidade, credenciados.

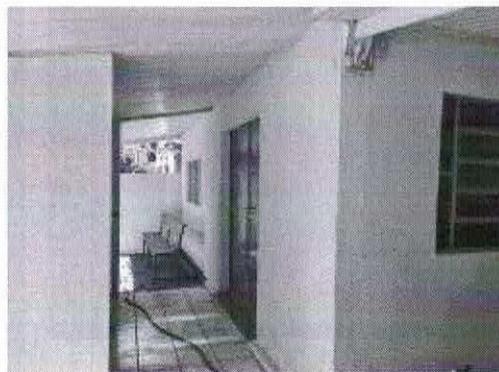
Efetivada a medida e para que ficasse constando, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, César Eduardo Borges Guimarães Castrequini, Oficial de Justiça Avaliador. Nada mais. Dou fé.

  
César Eduardo Borges Guimarães Castrequini  
Oficial de Justiça Avaliador



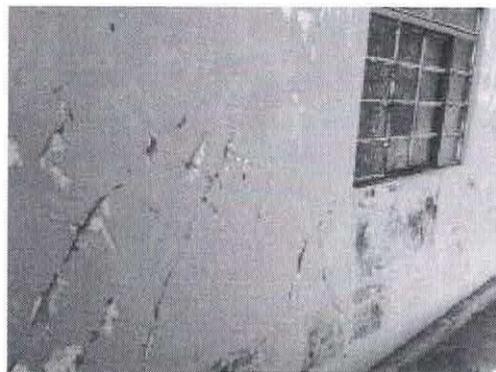
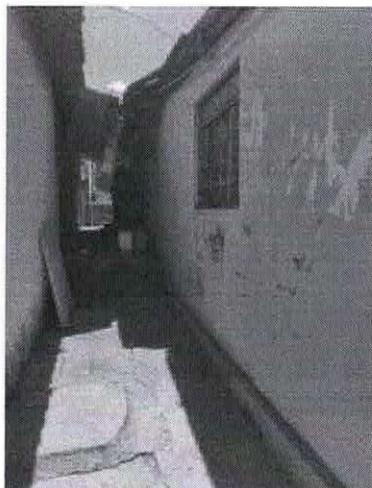


Templo Religioso



Imóvel residencial 01:





Imóvel residencial 02 (esquina):



