

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE TRÊS LAGOAS**

Autos nº 0009785-35.2008.8.12.0021  
Exequente: Município de Três Lagoas  
Executado: Espolio Issam Fares

**LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

**Objetivo:** Determinação do valor de mercado para praça, leilão ou adjudicação judicial.

**Objeto da Avaliação:**

Determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel: Trata-se de imóvel rural, com área de **636,49,92ha**. Localizada neste município, termo desta Comarca. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade com a **matrícula nº 1.537**.

IMÓVEL: - Uma gleba de terras pastais e lavradas, na zona rural, destaca da do imóvel "Pasta", neste Município e comarca, com a área total de 636,49,92ha. (seiscentos e trinta e seis hectares, quarenta e nove ares e noventa e dois centiares), cuja posse está sendo exercida mansa, pacífica, contígua pelos lindeiros, dentro dos limites e confrontações seguintes: - Começa a divisa desta gleba situada na Fazenda Prata neste Município e comarca, no marco nº I, cravado na margem direita do Córrego da Pratinha, a 1.840 metros a montante da barra da Cabeceira da Cruz (medindo em raio), no cruzamento da referida cabeceira da Cruz, com a rodovia MT-408 (Três Lagoas-Alto Sucuriú), deste marco a divisa prossegue acompanhando o veio do Córrego da Pratinha, para cima até alcançar o marco II, cravado a uma distância de 2.630,00 metros, medidos em raio, e a margem direita do referido córrego da Pratinha, daí a divisa prossegue com os rumos de 37º00'SW e 70º00'SE e distâncias respectivas de 2100 e 2900 metros, até alcançar a rodovia MT-408, onde foi cravado o marco nº IV e após ter passado pelo marco nº III, do marco IV a divisa acompanha o traçado de rodovia MT-408, sentido Três Lagoas, Alto Sucuriú, até atingir o Córrego da Pratinha, onde foi cravado o marco nº I, princípio deste roteiro. - Esta gleba de terras divide, entre os marcos I e II, com terras de propriedade de Mário Nakamiti (Fazenda Rancho Alegre) entre os marcos II e III com terrenos de Dª Joana Candida Nogueira, entre os marcos III e IV com terras de Moacir Vida e, finalmente entre os marcos IV e I, com propriedades de Getúlio Garcia Nogueira, conforme laudo fornecido pelo Dª Fleming Garcia de Freitas, Engº Cart. 8.110, CREA-5º Registro RJ, cuja gleba é constituída de 607,45,92 hectares desta gleba de matrícula nº 1-1.572, Livro 2-G e 29,04,00 hectares da transcrição nº 27.462, Livro 3-BC. - REGISTRO ANTERIOR: - 27.462 e 1-1.572, respectivamente as fls. 190 e 174, dos Livros 3-BC e 2-G, deste Ofício. - PROPRIETÁRIOS: - Dª Albina Nogueira, desquitada, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Dr. Bruno Garcia, 1.096, CPF MF sob nº 027.154.651-49; Getúlio Candido Nogueira, pecuarista, e sua mulher Dª Tereza Nogueira, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF MF 076.701.091. - Certificado de cadastro do INCRA: - Exercício de 1975, - Código do Imóvel: - 912.034.005.959. - Área Total: - 12.337,10. - Módulos: - 8817 - Nº de Módulos: - 139,96. - Fração Mínima de Parcelamento: - 30,0. - Eu, Edith Martins Lopes, escrevente habilitada, escrevi. - DATA: - Três Lagoas, 02 de setembro de 1976. - Dou Fé. - Oficial Substituto.

**Localização:** FAZENDA SÃO FELIPE DO PRATINHA

Município de Três Lagoas, Acesso pela MS 320. Região do Pratinha.

**Identificação e Caracterização do bem avaliado:**

Data da Vistoria 12/06/2024.

**Caracterização da Região:**

Trata-se de região de relevo plano.

**Caracterização do Imóvel:**

*Quimada*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THAIS QUEIROZ DE ALMEIDA, liberado nos autos em 02/08/2024 às 14:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009785-35.2008.8.12.0021 e código XQkokgKN.

Trata-se de imóvel rural destinado a pastagens para criação de bovinos. Com pastagens formadas de brachiara, em péssimas condições; com divisões em pastos e piquetes; com cerca de arame liso, em sua maioria com quatro fios; partes dos pastos servidos com água natural e parte com bebedouros artificial; curral de madeira, em mau estado de conservação; duas casas de alvenaria, em mau estado de conservação; um barracão, sem acabamentos. Poço semi artesiano e rede de energia elétrica trifásica. Todas as benfeitorias estão em mau estado de conservação.

#### **Diagnóstico do Mercado:**

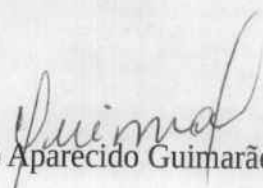
A quantidade de oferta de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. Considerando as condições de mercados e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como "LIQUIDEZ NORMAL".

#### **Resultado da Avaliação:**

Valor de mercadológico: de acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Três Lagoas, **AVALIO** o imóvel de **636,49,92 ha**, matricula nº 1.537 e suas benfeitorias, **em R\$ 17.000.000,00** (dezesete milhões de reais), ressaltando os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Nada mais tendo acrescentar, o presente Laudo é encerrado. O referido é verdade e dou fé.

Três Lagoas-Ms., 17 de junho de 2024.

  
Otacilio Aparecido Guimarães \_ Oficial de Justiça Avaliador  
Mat. 906 TJ/MS.



**CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA**

**Autos: 0009785-35.2008.8.12.0021**  
**Classe: Execução de Título Extrajudicial - Pagamento**  
**Requerente: Município de Três Lagoas**  
**Requerido: Espólio Issam Fares**  
**Oficial de Justiça: Otacílio Aparecido Guimarães (5284)**  
**Mandado nº 021.2024/011185-2**

Certifico que, procedi a avaliação do imóvel indicado, conforme laudo em anexo.

Por fim, **intimei o Espólio de Issam Fares**, na pessoa de seu representante legal Issam Fares Júnior, entregando-lhe cópia do laudo de avaliação e do mandado.

Três Lagoas-MS, 23 de julho de 2024.

Otacílio Aparecido Guimarães (5284)  
Oficial de Justiça  
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Intimação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Issam Fares Junior

Diligência:

12/06/2024 as 12:30 - local: Fazenda São Felipe da Pratinha - MS 320, via Br 158, Ms 112 e Ms 377 (distância 0 km)

23/07/2024 as 12:00 - local: Câmara Municipal desta cidade. (distância 0 km)

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Issam Fares Junior

Diligência:

12/06/2024 as 12:30 - local: Fazenda São Felipe da Pratinha - MS 320, via Br 158, Ms 112 e Ms 377 (distância 388 km)

