

Autos nº: 0001663-90.2022.8.12.0005  
Ação: Carta Precatória Cível- Diligências  
Exequente: HL Construtora Ltda  
Executado: Irde de Freitas Cayres Maaz e outros  
Mandado nº 005.2022/007110-8

### AUTO DE AVALIAÇÃO

#### BEM A SER AVALIADO:

Uma gleba de terras pastais e lavradas localizada na Comarca de Aquidauana-MS, denominado "Fazenda Chapéu", com área de 640 hectares, de uma área maior de 700 hectares, devidamente registrada sob a Matrícula nº registrada no Cartório da 1ª Circunscrição de Aquidauana-MS, Livro 02, O R.11/531 de 29 de setembro de 1997.

#### Características do imóvel:

Os pastos são formados na maior parte com pastos mecanizados cercas de divisas com madeiras mistas e os pastos estão muito sujos, necessitando reforma e as cercas com quatro e cinco fios de arame liso, poço artesiano e os poços são servidos com açudes. A Área possui reserva legal, sendo que uma pequena parte com cerca de 34 hectares fica do outro lado da estrada, limitando com a serra. A parte da área da fazenda não possui cerca divisória da área que foi arrematada recentemente dos executados. A fazenda é beneficiada com energia elétrica localizada, após, o Distrito de Cipolândia, com estrada vicinal sem pavimentação. Local não sujeito a inundação.

#### Edificações:

Sede: Uma construção em alvenaria, coberta com telha francesa com varanda, forrada uma parte de PVC e a outra de pinos, rebocada, pintada, piso dentro da casa em cerâmica e na varanda ardósia, janelas estilo venezianas, portas de ferro; 04 quartos, 01 sala, 01 banheiro, 01 cozinha e fora da casa há mais um banheiro. Área construída com 16,30x12,80 metros, totalizando 208,64m<sup>2</sup>. A mesma construção há mais uma área de 7,90x8,30 metros, que totaliza 65,57m<sup>2</sup> se trata de construção inferior ao restante da casa. A telhado da casa é comprometido, em uns dos quartos possui apoio com madeira para sustentação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSANGELA PEREIRA DOS REIS SILVA. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/09/2022 às 13:44:13. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCC4D3. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VASBEN REINHARDT PEREIRA DOS REIS SILVA. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/09/2022 às 13:44:13. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCC4D3. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VASBEN REINHARDT PEREIRA DOS REIS SILVA. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/09/2022 às 13:44:13. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCC4D3.

teto.

Uma construção em alvenaria, padrão popular, com pisc em cerâmica, telhas de francesa, forrada com pinos, portas de ferro, vitrô, churrasq de tijolos, 02 quartos, 01 cozinha, 01 varanda, 01 banheiro. Construção em re estado de conservação. Com 8,70m x 8,60m, totalizando a área de 74,82m2.

Uma construção em alvenaria, rústica, sem reboco por contrapiso, 04 peças e 01 banheiro e 01 peça onde funcionava um açougue atualmente está desativado (azulejado). Construção com 13,00X5,00, totalizando 65,00m2 e mais 2,00X2,20, totalizando 4,40m2. Total de 69,40m2 de área construída. Em regular estado de conservação, necessitando de reparos.

Uma piscina com azulejos, medindo 4,10X10,00, lateral pedras goianas, casa de máquinas(sem motor), desativada, em péssimo estado de conservação, um quiosque coberto com telhas francesa, com 07 esteios de ar construção em péssimo estado de conservação e 15,00m2 de área construída.

Uma capela pequena, construída em alvenaria e telhas fr construção antiga.

Uma construção em alvenaria, telhas francesa, rebocada, re estado de conservação, com 07 peças e 01 banheiro piso de dentro em cerâ janelas tipo vitrô, portas em ferro e madeira(interna), varanda coberta com telh amianto e piso de fora em ardósia. Com 13,80X13,80 metros, totalizando 190, de área construída.

Uma construção de tábuas, telhas de barro e telha de am contrapiso, demonstrando ser muito antiga e que serve de depósito para armaze sal para o gado. Medindo 5,00X5,60m.

Um galpão/garagem para máquinas, com 02 peças e 01 bar tijolos à vista e área aberta, contrapiso, cobertura com estrutura metálica e telh zinco., medindo 9,70X10,00, totalizando 97 m².

Uma construção em tábuas, varanda, telha francesa e E contrapiso e 01 banheiro, com 04 peças, construção antiga, medindo 12,90X totalizando 78,69m² de área construída.

Uma construção em alvenaria, telhas metálicas, 05 peças banheiro, contrapiso, casa para ordenha e em péssimo estado de conserv Medindo 24,50X10,00, totalizando 245,00m².

Um mangueiro com embarcador, área de manejo coberta telhas Eternit, seis repartições, dois funil, com brete, parte com telhas de bar

*Handwritten signature*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSANGELA PEREIRA DOS REIS SILVA. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/08/2022 às 13:44:13. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 00071663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCC4D3.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSANGELA PEREIRA DOS REIS SILVA. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/08/2022 às 13:44:13. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 00071663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCC4D3.

divisórias com 6 tábuas de madeiras de lei, mourões de aroeira, com 186 lances, necessitando de reparos.

**Total geral da Avaliação:** R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais).

Fontes de Pesquisa: Sebastião Rodrigues dos Santos (Creci 785)

Aquidauana, 18 de agosto de 2022.



Renata Anderson Borba e Silva Radeke  
Analista Judiciário

Este documento é copia do original assinado digitalmente por ROSANGELA PEREIRA DOS REIS SILVA. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/08/2022 às 13:44:13. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCC4D3.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VANESSA FERREIRA DE SOUZA. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/08/2022 às 13:44:13. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCC4D3.



**CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA**

**Autos: 0001663-90.2022.8.12.0005**  
**Classe: Carta Precatória Cível - Diligências**  
**Exequente: HL Construtora Ltda**  
**Executado: Irde de Freitas Cayres Maaz e outros**  
**Oficial de Justiça: Renata Anderson Borba e Silva Radeke (12533)**  
**Mandado nº 005.2022/007110-8**

Certifico que diligenciei, conforme abaixo descrito, e ali **AVALIEI** o bem determinado no mandado, conforme auto em anexo. Dou fé.

Aquidauana-MS, 18 de agosto de 2022.

Renata Anderson Borba e Silva Radeke (12533)  
Oficiala de Justiça  
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Irde de Freitas Cayres Maaz

Diligência:

11/08/2022 as 10:48 - local: Fazenda Chapéu(conhecida como Nova Alegria) (CEP 79200-000) - Aquidauana/MS (distância 160 km)

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RENATA ANDERSON BORBA E SILVA RADEKE. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/08/2022 às 13:45:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCB2E88.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VANESSA RIBEIRO DE SAUS. Liberado nos autos digitais por M9846, em 24/08/2022 às 11:56, sob o nº 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCB2E88. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCB2E88.

ZONG II  
12533  
02.08.  
ANEXO  
AUTO  
AVALIAÇÃO  
3 UPAS



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
Comarca de Aquidauana  
2ª Vara Cível



**MANDADO PARA CUMPRIMENTO DE CARTA PRECATÓRIA**  
**JUSTIÇA PAGA**

**Autos: 0001663-90.2022.8.12.0005**  
**Ação: Carta Precatória Cível - Diligências**  
**Exequirente: HL Construtora Ltda**  
**Executado: Irde de Freitas Cayres Maaz e outros**  
**Mandado nº: 005.2022/007110-8**

42.439,00 20160 (160km) pago  
42.439,00 6274 pago  
DILIGÊNCIA PAGA

A Doutora Kelly Gaspar Duarte Neves, Juíza de Direito em Substituição Legal na 2ª Vara Cível, da comarca de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, na forma da Lei, etc...

MANDA o Senhor Oficial de Justiça que, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, proceda ao cumprimento da Carta Precatória em anexo, a qual servirá como mandado, efetuando a **AVALIAÇÃO** com as advertências necessárias

**Executado(a): IRDE DE FREITAS CAYRES MAAZ**, Brasileira, Casada, Empresária, RG 2.363.149, CPF 706.989.708-10, com endereço à **Fazenda Chapéu, CEP 79200-000, Aquidauana - MS.**

Eu, Jennifer Farias dos Reis, estagiária, o digitei. Aquidauana (MS), 28 de julho de 2022.

**Rosângela Pereira dos Reis Silva**  
Chefe de Cartório  
(assinado por certificação digital)

Senha de acesso para Irde de Freitas Cayres Maaz  
**gf2m80**, válida até **08/04/2025**.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSANGELA PEREIRA DOS REIS SILVA. Liberado nos autos digitais por M2704, em 02/08/2022 às 09:55:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 99479F1.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSANGELA PEREIRA DOS REIS SILVA. Liberado nos autos digitais por Kelem Mara Moura, em 24/08/2022 às 13:44. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001663-90.2022.8.12.0005 e o código 9BCC4D3.

Autos nº: 0001663-90.2022.8.12.0005  
Ação: Carta Precatória Cível- Diligências  
Exequente: HL Construtora Ltda  
Executado: Irde de Freitas Cayres Maaz e outros  
Mandado nº 005.2022/007110-8

## AUTO DE AVALIAÇÃO

### BEM A SER AVALIADO:

Uma gleba de terras pastais e lavradas localizada na Comarca de Aquidauana-MS, denominado "Fazenda Chapéu", com área de 640 hectares, dentro de uma área maior de 700 hectares, devidamente registrada sob a Matrícula nº 531 registrada no Cartório da 1ª Circunscrição de Aquidauana-MS, Livro 02, Ordem R.11/531 de 29 de setembro de 1997.

### Características do imóvel:

Os pastos são formados na maior parte com pastos mecanizados, cercas de divisas com madeiras mistas e os pastos estão muito sujos, necessitando de reforma e as cercas com quatro e cinco fios de arame liso, poço artesiano e os pastos são servidos com açudes. A Área possui reserva legal, sendo que uma pequena parte com cerca de 34 hectares fica do outro lado da estrada, limitando com a serra. Uma parte da área da fazenda não possui cerca divisória da área que foi arrematada recentemente dos executados. A fazenda é beneficiada com energia elétrica, localizada, após, o Distrito de Cipolândia, com estrada vicinal sem pavimentação. Local não sujeito a inundação.

### Edificações:

Sede: Uma construção em alvenaria, coberta com telha francesa, com varanda, forrada uma parte de PVC e a outra de pinos, rebocada, pintada, piso de dentro da casa em cerâmica e na varanda ardósia, janelas estilo venezianas, portas de ferro; 04 quartos, 01 sala, 01 banheiro, 01 cozinha e fora da casa há mais um banheiro. Área construída com 16,30x12,80 metros, totalizando 208,64m<sup>2</sup>. Na mesma construção há mais uma área de 7,90x8,30 metros, que totaliza 65,57m<sup>2</sup> que se trata de construção inferior ao restante da casa. A telhado da casa é esta comprometido, em uns dos quartos possui apoio com madeira para sustentação do

*ABR. Radika*

teto.

Uma construção em alvenaria, padrão popular, com piso em cerâmica, telhas de francesa, forrada com pinos, portas de ferro, vitrô, churrasqueira de tijolos, 02 quartos, 01 cozinha, 01 varanda, 01 banheiro. Construção em regular estado de conservação. Com 8,70m x 8,60m, totalizando a área de 74,82m<sup>2</sup>.

Uma construção em alvenaria, rústica, sem reboco por fora, contrapiso, 04 peças e 01 banheiro e 01 peça onde funcionava um açougue que atualmente está desativado (azulejado). Construção com 13,00X5,00, totalizando 65,00m<sup>2</sup> e mais 2,00X2,20, totalizando 4,40m<sup>2</sup>. Total de 69,40m<sup>2</sup> de área construída. Em regular estado de conservação, necessitando de reparos.

Uma piscina com azulejos, medindo 4,10X10,00, lateral com pedras goianas, casa de máquinas(sem motor), desativada, em péssimo estado de conservação, um quiosque coberto com telhas francesa, com 07 esteios de aroeira, construção em péssimo estado de conservação e 15,00m<sup>2</sup> de área construída.

Uma capela pequena, construída em alvenaria e telhas francesa, construção antiga.

Uma construção em alvenaria, telhas francesa, rebocada, regular estado de conservação, com 07 peças e 01 banheiro piso de dentro em cerâmica, janelas tipo vitrô, portas em ferro e madeira(interna), varanda coberta com telhas de amianto e piso de fora em ardósia. Com 13,80X13,80 metros, totalizando 190,44m<sup>2</sup> de área construída.

Uma construção de tábuas, telhas de barro e telha de amianto, contrapiso, demonstrando ser muito antiga e que serve de depósito para armazenar o sal para o gado. Medindo 5,00X5,60m.

Um galpão/garagem para máquinas, com 02 peças e 01 banheiro tijolos à vista e área aberta, contrapiso, cobertura com estrutura metálica e telhas de zinco., medindo 9,70X10,00, totalizando 97 m<sup>2</sup>.

Uma construção em tábuas, varanda, telha francesa e Eternit, contrapiso e 01 banheiro, com 04 peças, construção antiga, medindo 12,90X6,10, totalizando 78,69m<sup>2</sup> de área construída.

Uma construção em alvenaria, telhas metálicas, 05 peças e 01 banheiro, contrapiso, casa para ordenha e em péssimo estado de conservação. Medindo 24,50X10,00, totalizando 245,00m<sup>2</sup>.

Um mangueiro com embarcador, área de manejo coberta com telhas Eternit, seis repartições, dois funil, com brete, parte com telhas de barro, as

*Radick*

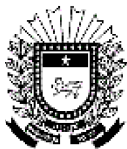
divisórias com 6 tábuas de madeiras de lei, mourões de aroeira, com 186 lances, necessitando de reparos.

**Total geral da Avaliação:** R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais).

Fontes de Pesquisa: Sebastião Rodrigues dos Santos (Creci 7850)

Aquidauana, 18 de agosto de 2022.

  
Renata Anderson Borba e Silva Radeke  
Analista Judiciário



**CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA**

**Autos: 0001663-90.2022.8.12.0005**  
**Classe: Carta Precatória Cível - Diligências**  
**Exequente: HL Construtora Ltda**  
**Executado: Irde de Freitas Cayres Maaz e outros**  
**Oficial de Justiça: Renata Anderson Borba e Silva Radeke (12533)**  
**Mandado nº 005.2022/007110-8**

Certifico que diligenciei, conforme abaixo descrito, e ali **AVALIEI** o bem determinado no mandado, conforme auto em anexo. Dou fé.

Aquidauana-MS, 18 de agosto de 2022.

Renata Anderson Borba e Silva Radeke (12533)  
Oficiala de Justiça  
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Irde de Freitas Cayres Maaz

Diligência:

11/08/2022 as 10:48 - local: Fazenda Chapéu(conhecida como Nova Alegria) (CEP 79200-000) - Aquidauana/MS (distância 160 km)