

0801990-98.2024.8.12.0015 - 1ª Vara Cível da Comarca de Miranda

Exequente: Banco Sistema S.A a outro

Executado: José Roberto Marcondes Guimaro e outro

Mandado: 015.2025/000151-0

### AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 31 (trinta e um dias) dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao r. mandado supra, eu, Oficiala de Justiça e Avaliadora, após as formalidades legais, Procedi a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel descrito no mandado, constante do que segue:

*Imóvel Rural - matrícula sob o n. 3.349 - do Cartório de Registros de Imóveis da comarca de Miranda/MS - Uma gleba de terras pastais e lavradas, situada neste Município e Comarca, parte destacada da Fazenda Jandaia, com área de 1.500 há (um mil e quinhentos hectares), limitando-se ao norte com parte da Fazenda Jandaia, ao sul Calcario Bodoquena, ao leste parte Fazenda Jandaia e ao Oeste com a Fazenda Bodoquena S-A*

**Características do imóvel/localização:** O Imóvel rural é composto por uma região com morros, pedras, possui uma pequena extensão plana, área de pequena formação de pasto, que se encontra suja com predominância de vegetação nativa, a área possui 02 açudes, o imóvel é abastecido com rede de energia elétrica. O acesso a propriedade se dá pela Rodovia BR 262 sentido Miranda-MS-Corumbá-MS, após o Posto da Polícia Rodoviária Federal, entrada à esquerda pelo acesso à Fundação Bradesco, percorrendo aproximadamente 09 Km (nove quilômetros) por estrada de cascalho, entrada à direita com placa indicativa da Fazenda Creta e Jandaia percorrendo 07 Km (sete quilômetros) em estrada ruim e sem manutenção, com pedra e cascalho.

**Benfeitorias/edificações:** A área Rural engloba as seguintes edificações:

**03 (três) casas de tábuas**, recobertas de telhas romanas, sem forro, piso em cimento, baixo padrão popular, com aspecto de abandono, em péssimo estado de conservação.

**01 (uma) edificação de madeira, tipo barracão para serraria**, coberto de telhas romanas, com aspecto de abandono, parte desabando em péssimo estado de conservação.

**01 (uma) casa de alvenaria**, servindo de sede, medindo aproximadamente 16mx17m, o imóvel é avarandado, possuindo janelas e portas metálicas, coberta de telhas romanas, parte externa em piso de cerâmica, possui uma cozinha anexa a varanda com piso de cerâmica, em bom estado de conservação.

**01 (uma) casa de alvenaria**, medindo aproximadamente 07mx11m, coberta de telhas romanas, com seis peças, janelas metálicas, piso em cimento queimado, em bom estado de conservação.

**01 mangueiro**, pequeno para manejo de gado, composto de brete, balança e embarcador.

**01 (uma) casa**, tipo alojamento, construída em alvenaria medindo aproximadamente 4mx6m, coberta com telhas romanas, piso em cimento, anexo um banheiro externo, a construção está em péssimo estado de conservação.

**01 (uma) pequena construção em alvenaria**, medindo aproximadamente 2x2m servindo como casa para abrigar motor.

**01 (uma) edificação tipo galpão**, medindo aproximadamente 14mx12m, feito de madeira, coberto em telhas romanas, piso em cimento,

servindo para abrigar maquinários em regular estado de conservação.

**01 (um) edificação tipo barracão**, medindo aproximadamente 12mx12m, construído parte em madeira e parte em alvenaria, coberto com telhas romanas, janelas com vidros quebrados e péssimo estado de conservação.

**AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO DA ÁREA CORRESPONDE À 41,64386% = R\$ 11.243.842,20 (ONZE MILHÕES, DUZENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E VINTE CENTAVOS).**

Do que, para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

  
*Josiane Silva dos Santos*

*Oficial de Justiça e Avaliadora*



**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Comarca de Aquidauana**  
**1ª Vara Cível**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Autos: 0803315-41.2024.8.12.0005**

**Classe: Carta Precatória Cível - Diligências**

**Exequente e Deprecante: Banco Sistema S.A. e outro**

**Executado e Deprecado: José Roberto Marcondes Guimaro e outros**

**Oficial de Justiça: (0)**

**Mandado nº Número do Mandado << Informação indisponível >>**

Aos 11 de março de 2025, em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, **AVALIEI** o(s) seguinte(s) bem(ns):

**DESCRIÇÃO:** " um lote de terreno urbano, situado na Rua Assis Ribeiro, nº 1071, Alto, medindo 12,00 metros de frente por 62,50 metros da frente aos fundos em ambos os lados, parte de uma área maior, medindo 10,00 metros de frente por 10,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, limitando-se com frente para a Rua Assis Ribeiro, lado direito com Ikaro de Almeida e lado esquerdo com outorgado comprador e fundos com quem de direito, ficando esclarecido que a área ora vendida se encontra nas partes dos fundos do imóvel supra mencionada e fica nos fundos do imóvel com frente para Assis Ribeiro que mede 10,00 metros de frente por 62,50 metros de frente ao fundos em ambos aos lados". Matrícula 9.056 do Cartório de Registro de Imóveis de Aquidauana-MS, de propriedade de Tania Regina Russato. No referido terreno há uma piscina grande, com lavanderia coberta por eternit, banheiro social, churrasqueira, um pequeno quarto de ferramentas, murado em todos os lados.

**AVALIAÇÃO: R\$ 200.000,00 (Avalio o terreno em Duzentos Mil**

**Reais)**

Fontes da Avaliação: feito a média com vários corretores e avaliadores da cidade.

Do que para constar lavrei o presente, que lido e achado conforme, vai assinado.

Aquidauana-MS, 12 de março de 2025.

(0)

Analista Judiciário  
(assinado por certificação digital)





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Aquidauana  
1ª Vara Cível

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Autos: 0803315-41.2024.8.12.0005**  
**Classe: Carta Precatória Cível - Diligências**  
**Exequente e Deprecante: Banco Sistema S.A. e outro**  
**Executado e Deprecado: José Roberto Marcondes Guimaro e outros**  
**Oficial de Justiça: (0)**  
**Mandado nº Número do Mandado << Informação indisponível >>**

Autos: 0803315-41.2024.8.12.0005  
Classe: Carta Precatória Cível - Diligências  
Exequente e Deprecante: Banco Sistema S.A. e outro  
Executado e Deprecado: José Roberto Marcondes Guimaro e outros  
Oficial de Justiça: (0)  
Mandado nº Número do Mandado << Informação indisponível >>

Aos 11 de março de 2025, em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, AVALIEI o(s) seguinte(s) bem(ns): **DESCRIÇÃO:** " um lote de terreno urbano, situado na Rua Assis Ribeiro, nº 1071, Alto, medindo 12,00 metros de frente por 62,50 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 12,00 metros, limitando-se: frente para a referida Rua Assis Ribeiro, lado direito com propriedades dos outorgantes vendedores, lado esquerdo com propriedade de Paulo Tamashiro e fundos com propriedade de Joel Rodrigues dos Anjos ou quem de direito. " Matrícula 8.492 do Cartório de Registro de Imóveis de Aquidauana-MS, de propriedade de Tania Regina Russato. No local há uma casa de alvenaria, com portas de vidros e também de madeira, com uma garagem grande na frente, piso de ardósia, com 04 quartos, 02 salas, cozinha, 03 banheiros azulejados, coberta de telhas de barro, com portão eletrônico, próxima a supermercados, bem localizada, com rede de energia elétrica, água encanada, rede de telefonia, rua asfaltado.

**AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00 (Avalio a residência em Quinhentos Mil Reais)**

**Fontes da Avaliação:** feito a média com vários corretores e avaliadores da cidade.

Do que para constar lavrei o presente, que lido e achado conforme, vai assinado.

Aquidauana-MS, 12 de março de 2025.

Analista Judiciário  
(assinado por certificação digital)

Aquidauana-MS, 12 de março de 2025.

