



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Bela Vista
1ª Vara

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos: 0001547-95.2019.8.12.0003
Classe: Carta Precatória Cível - Diligências
Exequente: Banco Votorantim S.A.
Executado: F.B.A. - Fundação Brasileira de Alumínio Ltda - em recuperação judicial
Oficial de Justiça: César Ferreira (4368)
Mandado nº 003.2019/005285-0

Aos vinte e cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte (25/01/20), em cumprimento ao r. mandado, com observância das formalidades legais, **AVALIEI** os seguintes bens:

1 – IMÓVEL: "Fazenda Cheia de Graça", com área de 1.294,9815 ha (um mil, duzentos e noventa e quatro hectares, noventa e oito ares e quinze centiares) de terras pastais e lavradas, situada neste município de Bela Vista/MS, descrito pormenorizadamente na Matrícula nº 12.425 do Cartório de Registro de Imóveis de Bela Vista/MS;

2 – IMÓVEL: "Fazenda Ave Maria", com área de 1.689,1813 ha (um mil, seiscentos e oitenta e nove hectares, dezoito ares e treze centiares) de terras pastais e lavradas, situada neste município de Bela Vista/MS, descrito pormenorizadamente na Matrícula nº 12.426 do Cartório de Registro de Imóveis de Bela Vista/MS.

Observação: A denominação atual das áreas referentes às matrículas acima mencionadas, é "FAZENDA ESMERALDA", conforme cópias das matrículas anexas.

Considerando que as matrículas acima descritas, possuem áreas contíguas e toda estrutura em benfeitorias (05 casas (*moradias*), galpão para maquinários, mangueiro, caixa d'água, etc) edificadas em uma delas, porém, funcional para ambas, critério usado foi unificar o valor atribuído por hectare de terras na presente avaliação.

Trata-se de áreas de terras destinadas à pecuária extensiva (atualmente); possui cobertura vegetal de pastagens diversas em sua quase totalidade (*predominantemente MG-5*) - observados 20% de reservas legais; relevo plano e seco; águas para consumo animal em abundância; distante aproximadamente 65 quilômetros da cidade de Bela Vista, acesso pela estrada vicinal *Apa-Poré*, também através da Rodovia MS-384 – Jardim/Porto Murinho, estrada vicinal ao *Assentamento Tupãciretan*; possui boa localização.

Considerando ainda, que as áreas formadas de pastagens estão necessitando de reformas, visto a grande quantidade de "mato" nas invernadas, inclusive em volta da sede da fazenda e que as cercas perimetrais e internas estão em bom estado de conservação.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Bela Vista
1ª Vara



Fotos: Analista judiciário

Conforme acima descrito, avalio em R\$ 15.000,00/ha (QUINZE MIL REAIS POR HECTARE), total de 2.984,1628 hectares, perfazendo R\$ 44.762.442,00 (QUARENTA E QUATRO MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA E DOIS MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS). * (Nível de precisão "C" – Método do Custo e Comparativo de dados de Mercado). * Fontes da Avaliação: *C.R.I. De Bela Vista/MS.

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

Bela Vista-MS, 27 de janeiro de 2020.

César Ferreira (4368)
Oficial de Justiça
(assinado por certificação digital)