



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Município: Bodoquena/MS

Comarca: Miranda/MS

Corretor Responsável: EVERTON GOMES BOGARIM

CRECI: 6134/MS

EB consultoria, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob nº 30.182.227/0001-66 e CRECI 6134-MS, com sede à Rua Josué Pereira Ferreira, nº 1030, Campo Grande/MS, CEP 79.052-270, neste ato representado por Everton Gomes Bogarim, portador da cédula de identidade RG nº 1570058 SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob nº 020.904.641-43, por meio deste laudo, vem apresentar o resultado da

Imóvel:	RURAL
Município:	BODOQUENA MS
Matrícula:	10.652 (Comarca de Miranda/MS)
Localização:	RODOVIA MS-178 QUE LIGA OS MUNICÍPIOS DE BONITO (KM 65) A BODOQUENA (KM 9).

PROPRIETÁRIO:

JOSÉ CARLOS BOLZAN, inscrito no CPF: 896.735.228-04 e **OUTRO**.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

A propriedade rural fica localizado na Rodovia MS-178 que liga os municípios de Bonito a Bodoquena. Local de fácil acesso, ficando apenas 9 km do asfalto, região contemplada pela agricultura, bovinocultura e turismo.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Uma gleba de terras pastais e lavradas denominada "Fazenda Serra Negra", com área total de 1.436,3114 hectares, composta de terras pretas e avermelhadas com excelente teor de argila, divididas com cercas de arame com 5 fios e postes de aroeira em sua totalidade, facilitando assim o manejo do gado.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Casa sede em alvenaria e um barracão pré-moldado medindo 10x20 com alojamento, galpão de máquinas e oficina; Mangueiro para lida do gado próxima a sede e demais estruturas; Topografia levemente ondulada; Solo de terras pretas e avermelhadas ótima

Página 1 de 2

Everton Gomes Bogarim
 CRECI 6134 MS CNPJ: 30.182.227/0001-66
 Contatos: (67) 99182-6060
 e-mail: egbogarim@hotmail.com



para bovinocultura (pecuária) com aptidão para cultivo de grãos (agricultura); Pastagens formada em brachiarão e humidicola;

DADOS DA EMPRESA / AVALIADOR:

EB EMPREENDIMENTO

Responsável Técnico:

EVERTON GOMES BOGARIM – CRECI 6134/ MS

VALOR DO IMÓVEL:

Valor de mercado para comercialização e de R\$ 13.500,00 (Treze mil e quinhentos reais) por hectare. Valor total do imóvel é de R\$ 19.390.185,00 (Dezenove milhões, trezentos e noventa mil, cento e oitenta e cinco reais).

RELATÓRIO TÉCNICO DO CORRETOR:

Trata-se de imóvel rural, localizado no município de Bodoquena/MS. Possui boa estrutura de Casa, Barracão, Mangueiro e Cercas que facilitam o trabalho no dia-a-dia na lida do campo. Atualmente esta sendo explorada somente a pecuária, porém imóvel possui aptidão para agricultura (cultivo de soja, milho, feijão e outras). De acordo com o mercado imobiliário local avalio em R\$ 19,390.185,00 (Dezenove milhões, trezentos e noventa mil, cento e oitenta e cinco reais).

Esta avaliação obedece fielmente as Leis e ao Código de Ética da Profissão estabelecido pelo CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI.

Bonito/MS, 20 de Agosto de 2021.



Everton Gomes Bogarim

EVERTON GOMES BOGARIM

CORRETOR – CRECI: 6134 / MS

6º SERVIÇO NOTARIAL
 Rua 15 de Novembro, 428 - Centro - CEP: 79.002-140 - Campo Grande - MS
 Fone: (67) 3382 2590 - atendimento@6notarial.com.br

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) FIRMA(S) DE:
 EVERTON GOMES BOGARIM (SELO: AFIS8082-607-MOR)

 CAMPO GRANDE, MS - 24/08/21 - EM TEST.
 DA VERDADE *[Assinatura]*
 ROSE M DE ALBUQUERQUE SILVA
 EMOL: R\$ 6,00 FUNJECC: R\$ 0,60 ISSQN: R\$ 0,30
 FUNADEP: R\$ 0,60 FEADMP10W: R\$ 0,60 + SELO
 R\$ 1,50 = TOTAL R\$ 9,60

Consulte a autenticidade do selo digital pelo QR-code

6º
 ROSE MEIRE DE ALBUQUERQUE SILVA
 ESCRIVENTE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON GOMES BOGARIM, inscrita em OAB nº 67/0001227/0001-66, sob o número de inscrição 67/0001227/0001-66, em 20/08/2021 às 15:05, sob o número WWJ011227400001228853. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0082489-63.2018.8.26.0600 e código BBA28F-218.



BRUNO FRANCISCO DEL PINO – CRECI 9523
Rua Jairo Fontoura Alves, 215 – Bonito/MS - Fone (67) 9.9208 1212
bruno_delpino@hotmail.com

fls. 3020
fls. 2698

BRUNO FRANCISCO DEL PINO

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Rural

FAZENDA SERRA NEGRA

Município: Bodoquena/MS

Comarca: Miranda/MS



BRUNO FRANCISCO DEL PINO – CRECI 9523

Rua Jairo Fontoura Alves, 215 – Bonito/MS - Fone (67) 9.9208 1212

bruno_delpino@hotmail.com

fls. 3021
fls. 2699

1-PROPRIETÁRIO:

JOSÉ CARLOS BOLZAN e Outro

CPF: 896.735.228-04

2- NOME E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

FAZENDA SERRA NEGRA

Imóvel localizado na rodovia MS-178 que liga as cidades de Bonito a Bodoquena. Partindo de Bonito percorrer a rodovia MS-178 km 65, entrada a esquerda, antes da Pedreira Monte Serrat, percorrer mais 9 km até o referido imóvel.

Coordenadas Geográficas:

20°37'45,64"S

56°45'13,85"O

Elevação 259m

3-OBJETO DA AVALIAÇÃO E MATRICULA DO IMÓVEL:

Matricula Nº 10.652 cartório registro de imóveis de Miranda/MS. Uma gleba de terras pastais e lavradas denominada FAZENDA SERRA NEGRA, situada no município de Bodoquena/MS com área total de 1.436,3114 hectares.

3.1-CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Imóvel localizado apenas 18km de distância do município de Bodoquena/MS (9km de asfalto e 9km de estrada de chão/terra). Possui ótima localização, tendo como principais vizinhos médios e grandes produtores rurais assim como atrativos turísticos. Sua topografia levemente ondulada com terras pretas de alta fertilidade e dupla aptidão (pecuária e agricultura). Com estrutura de sede bem montada, barracão para maquinários com oficina e mangueiro, todos em bom estado de conservação e manutenção.



BRUNO FRANCISCO DEL PINO – CRECI 9523
 Rua Jairo Fontoura Alves, 215 – Bonito/MS - Fone (67) 9.9208 1212
 bruno_delpino@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL SANCHEZ DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2022 às 17:59, sob o número WTT122700003853 Para conferir o original, acesse o site www.tjsp.br/arquivos/assessoria, ou abra o aplicativo Protonet, e clique em Conferir empecilhos. O número do documento é 00002489-54. 2018.8.26.0624 e código 9B88F31.

4-FINALIDADE DO LAUDO:

A pedido do proprietário

5-OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinado conforme valores do mercado.

6-DIAGNOSTICO DE MERCADO:

Devido ao mercado de imóveis no município da região possui boa procura, considera-se que o imóvel avaliado em questão tenha uma liquidez rápida.

7-MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Método comparativo direto de dados reais do mercado.

8-RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Com base neste breve memorial descritivo, avalio o imóvel e a totalidade de suas benfeitorias no valor de **R\$ 15.000,00** (Quinze mil reais) por hectare. Valor total do imóvel **R\$ 21.544.669,00** (Vinte e um milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e nove reais).

Esta AVALIAÇÃO obedece fielmente as Leis e ao Código de Ética da Profissão, estabelecido pelo **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI**.

Bonito/MS, 23 de Agosto de 2021


BRUNO FRANCISCO DEL PINO
 CRECI 9523-MS

SENTENÇA
PROCURADOR



Reconheço por semelhança a firma de: *****
 BRUNO FRANCISCO DEL PINO



Selo Digital: AFI81204-248-NOR

Bonito-MS, 23/08/2021

Anderson Brognara Zanini-Escritor Extrajudicial



Emolumentos: R\$ 6,00. FUNJEC 5%: R\$ 0,30. FUNJED 10%: R\$ 0,60. FUNADFP 6%: R\$ 0,36. FUNDE-PGE 4%: R\$ 0,24. FEADMP-MS 10%: R\$ 0,60. SELO: R\$ 1,50.

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Rural

Corretor responsável: FABIANO GOUVEA CRUZ
CRECI: 9.528-MS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANO GOUVEA CRUZ, em 17/09/2023 às 17:59, sob o número WTT122700003853. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrir_documento.php?documento=WTT122700003853, sob o número WTT122700003853.

Em atenção à expressa solicitação de vossa senhoria, para a elaboração do laudo técnico do Imóvel, a seguir descrito, após realizarmos os necessários estudos, levantamentos, vistorias e pesquisas, vimos muito atenciosamente, apresentar o resultado de nosso trabalho, consubstanciado no seguinte laudo técnico.

Objetivo: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.
 Imóvel: RURAL
 Município: BODOQUENA MS
 Matrícula: 10.652 (Comarca de Miranda/MS)
 Localização: RODOVIA MS-178 QUE LIGA OS MUNICÍPIOS DE BONITO (KM 65) A BODOQUENA (KM 9).

A - IDENTIFICAÇÃO:

JOSÉ CARLOS BOLZAN, inscrito no CPF: 896.735.228-04.

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado na MS-178 rodovia que liga os municípios de Bonito a Bodoquena. Local de fácil acesso, ficando apenas 9 km do asfalto, região contemplada pela agricultura e bovinocultura.

C - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Uma gleba de terras pastais e lavradas denominada “Fazenda Serra Negra”, com área total de 1.436,3114 hectares, composta de terras pretas e avermelhadas com excelente teor de argila, dividas com cercas de arame com 5 fios e postes de aroeira em sua totalidade, facilitando assim o manejo do gado.

D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Casa sede em alvenaria;

Barracão pré-moldado medindo 10x20 com alojamento, galpão de máquinas e oficina;

Mangueiro para lida do gado;

Topografia levemente ondulada;

Solo de terras pretas e avermelhadas;

Área com aptidão para pecuária e agricultura;

Pastagens formada em brachiarão e humidicola;

DADOS DO AVALIADOR:

Responsável Técnico:

FABIANO GOUVEA CRUZ - CRECI: 9.528-MS

- VALOR DO IMÓVEL:

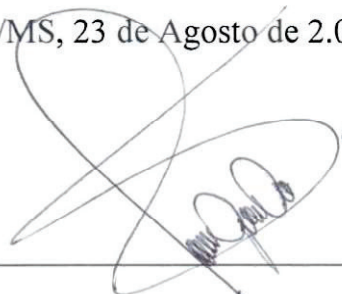
Neste nível de avaliação os elementos que contribuíram para formar a convicção de valor, estão indicados de forma resumida, atendendo apenas parcialmente aos requisitos de avaliações mais rigorosas. Após verificar no local, na vizinhança e junto as imobiliárias locais, foi feita a avaliação do imóvel. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e depois de procedidas as indispensáveis diligencias, sabendo que a propriedade rural tem recursos hídricos, solo de grande fertilidade, com fácil acesso, conclui-se para o imóvel, que o valor de mercado para comercialização e de **R\$ 15.200,00** (Quinze mil e duzentos reais) por hectare. Valor total do imóvel é de **R\$ 21.831.933,00** (Vinte e um milhões, oitocentos e trinta e um mil, novecentos e trinta e três reais).

- RELATÓRIO TÉCNICO DO CORRETOR:

Este método define o valor do imóvel através da comparação com os dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores, e com base nestes dados determina-se o valor mencionado.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo que foi elaborado para fins de avaliação de preço de mercado.

Bonito/MS, 23 de Agosto de 2021.



FABIANO GOUVEA CRUZ

CORRETOR – CRECI: 9.528-MS

RECEBUE
CHIEF
OTÇÃO



Reconheço por semelhança a firma de: FABIANO GOUVEA CRUZ



Selo Digital: AFI81203-993-NOR

Bonito-MS, 23/08/2021

Anderson Brognara Zanini-Escritor Extrajudicial

Emolumentos: R\$ 6,00. FUNJECC 6%: R\$ 0,36. FUNJECC 10%: R\$ 0,60. FUNADEP 6%: R\$ 0,36. FUNDE-PGE 4%: R\$ 0,24. FEADMP-MS 10%: R\$ 0,60. SELO: R\$ 1,50.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANO GOUVEA CRUZ, em 17/09/2021 às 17:59, sob o número WTT122700003853. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjba.jus.br/procjud/pesquisa/consultar/pesquisa/consultar/consultar, sob o número WTT122700003853, sob o número WTT122700003853, sob o número WTT122700003853, sob o número WTT122700003853.



Avaliação de Imóvel Rural

Engº Agrônomo: **Vidaneis Cândido da Silva**

CREA: 575 D/MS





IDENTIFICAÇÃO:

I) Proprietários: José Carlos Bolzan e outro

Estado civil: Casado

CPF: 896.735.228-04

Nacionalidade: Brasileira

Endereço: Av. Profº Olavo Avalone, nº 600

Residencial Colina das Estrelas – Tatuí/SP

CEP: 18.273-740

II) Propriedade:

Nome: **FAZENDA SERRA NEGRA**

Localização: Bodoquena/MS

Acesso: Rodovia MS-178 Bonito a Bodoquena Km 65, entrada a esquerda, antes da Pedreira Monte Serrat, percorrer mais 9 km o imóvel.

Área total: 1.436,3114 hectares

Matrícula nº: 10.652

Cartório de Registro Comarca de Miranda/MS

Confrontações Principais:

Ao Sul com Sr. Helbânio Barbosa de Souza e outros; Ao Norte com INCRA (Assentamento Campina), Ao Leste com Sr. Nelson Scaf (Fazenda São Elias) e a Oeste com a Serra da Bodoquena, e após a Serra, Fazenda de Cláudio Castro Cunha.



III) Características gerais e específicas do imóvel

Localizada apenas 18km de Bodoquena, sendo 9 km em asfalto e 9 km estrada cascalhada com acesso o ano todo, linha de ônibus escolar na Fazenda.

Terra predominante preta e roxa por localizar-se em um Vale da Serra da Bodoquena, e, portanto, terras de dupla aptidão, pecuária e agricultura.

Localização:

Rodovia MS-178 que liga os municípios de Bonito (Km 65) a Bodoquena (Km 9)

Coordenadas Geográficas:

20°37'45,64"S
56°45'13,85"O
Altitude 259m

AVALIAÇÃO:

Área total: 1.436,3114 hectares, terra de excelente qualidade, ótimo para o cultivo agrícola bem como para formação de pastagens. Aproveitamento de 50% para o agronegócio, mais reservas preservadas e outras aptidões.

Avaliação de Mercado em 08 de outubro de 2020: Nesta região a Fazenda em questão tinha um valor estimado em de **R\$ 13.000,00** (treze mil reais) por hectare, totalizando o valor de **R\$ 18.672.048,20** (dezoito milhões, seiscentos e setenta e dois mil quarenta e oito reais e vinte centavos)

Avaliação atualizada em 23 de agosto de 2021: O imóvel em questão, avaliado em 08 de outubro de 2020, conforme números acima não sofreu nenhuma valorização imobiliária, apenas **CORREÇÃO SEGUNDO ÍNDICES DO IPCA**, estimado em 8,0422% o que perfaz um valor atualizado de **R\$20.173.694,47** (Vinte milhões, cento e setenta e três mil, seiscentos e noventa quatro reais, quarenta e sete centavos)

Benfeitorias/Construções

- a) **Casa sede:** construída em alvenaria, medindo 390m², coberta com telhas de cerâmica tipo francesas, com varanda, forro em laje, piso em cerâmica.
Área de lazer, com churrasqueira, piso cerâmico, com poço de água permanente e corrente, área útil de 50m².
- b) **Piscina:** de água natural, aproveitando-se a correnteza de ribeirão que corta a Fazenda, nas medidas de 5,00 x 9,00 m e profundidade 1.30 m.
- c) **Casas de Alvenaria para Colônia:** em número de 03 (três), construída em alvenaria, com área de 160m² cada, coberta com telhas de cerâmica tipo francesa, com varanda, forro em laje, piso em cerâmica.
- d) **Quiosque:** Em forma de circunferência, com raio de 3.0m, cobertura com telhas cerâmica tipo francesa, piso tipo lajota.
- e) **Pomar completo**
- f) **Alojamento para visitas:** com área de 90m² e banheiro completo.
- g) **Barracão para maquinário:** Barracão pré-moldado medindo 10x20m, com piso de cimento, cobertura com telhas de aço modulado, com caixa d'água elevada de 5.000 litros, banheiro completo, alojamento para funcionários com banheiro completo, oficina completa para manutenção, depósito de sal.
- h) **Cocheira para animais de trabalho + depósito de materiais diversos:** Com dimensão de 10m x 40m, com 6 (seis) cocheiras e o restante em depósito; construção totalmente com colunas de madeiras maciça, cobertura em telhas de aço modulado, com lavador de animais e máquinas, banheiro completo e alojamento para um funcionário, piso totalmente em alvenaria na área de depósito.





- i) **Mangueiro Completo:** em forma circular, com todas as divisões necessárias, com firmes e tábuas em aroeira, e parte de trabalho coberta em telhas cerâmica, embarcadouro, tronco com balança, seringa, brete.
- j) **Divisões/Cercas:** divisas com cercas de arame com 5 fios e postes de aroeira em sua totalidade, facilitando assim o manejo do gado, com diversas divisões de piquetes.
- k) **Riacho que divide a Fazenda:** com vários lagos artificiais construídos para bebedouro de animais.
- l) **Energia elétrica:** trifásica, com transformador de 60kwa
- m) **Acesso interno:** Percorre-se totalmente a Fazenda com carro, através de estradas vicinais

Atenciosamente

Bonito/MS, 23 de agosto de 2.021.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CARTÓRIO
TCHEREE

Vidaneis Candido da Silva
Eng.º Agr.º. CREA 575/D-MS

Eng.º Agr. Vidaneis Cândido da Silva
CREA: 575 D/MS

SERVICO NOTARIAL E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DE BONITO-MS
Rua Luz da Costa Leite, 2338 - Centro - CEP: 79299-000 - Fone: (67) 3255-1812
RÔSANGE SILVEIRA GOMES - Interina

Reconheço por semelhança a firma de: VIDANEIS CANDIDO DA SILVA
Tabela: Interina

Selo Digital: AFI81202-539-NOR
Bonito-MS, 23/08/2021

Anderson Brognara Zanini-Escritor Extrajudicial

Emolumentos: R\$ 6,00, FUNJECC 5%: R\$ 0,30, FUNJECC 10%: R\$ 0,60, FUNADFP 5%: R\$ 0,30, FUNDE-PGE 4%: R\$ 0,24, FEADMP-MS 10%: R\$ 0,60, SELO: R\$ 1,50.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDGAR SANCHEZ DE TOLEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2022 às 17:59, sob o número WTT122700003853. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/Processo/padrao/processo.aspx?cid=20045564 e código 9B88F48.


www.fazendavenda.com.br

FAZENDA

VENDA

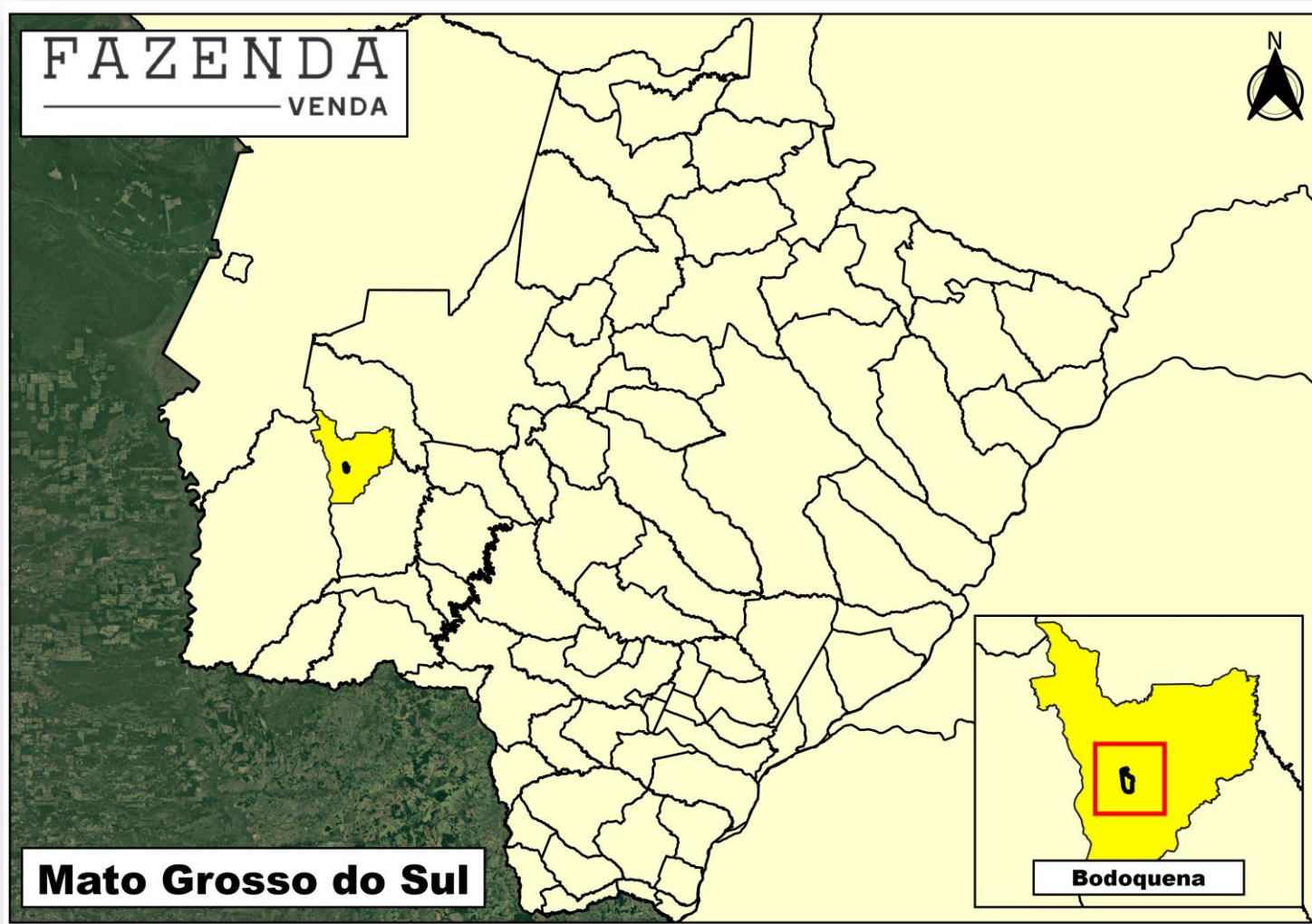
CRECI 10396 J

 /imobiliariafazendavenda

 @fazenda.venda

Fazenda Serra Negra

FAZENDA
— VENDA



Propriedade rural com **1.436 hectares**, situada no município de **Bodoquena/MS** com as seguintes coordenadas:

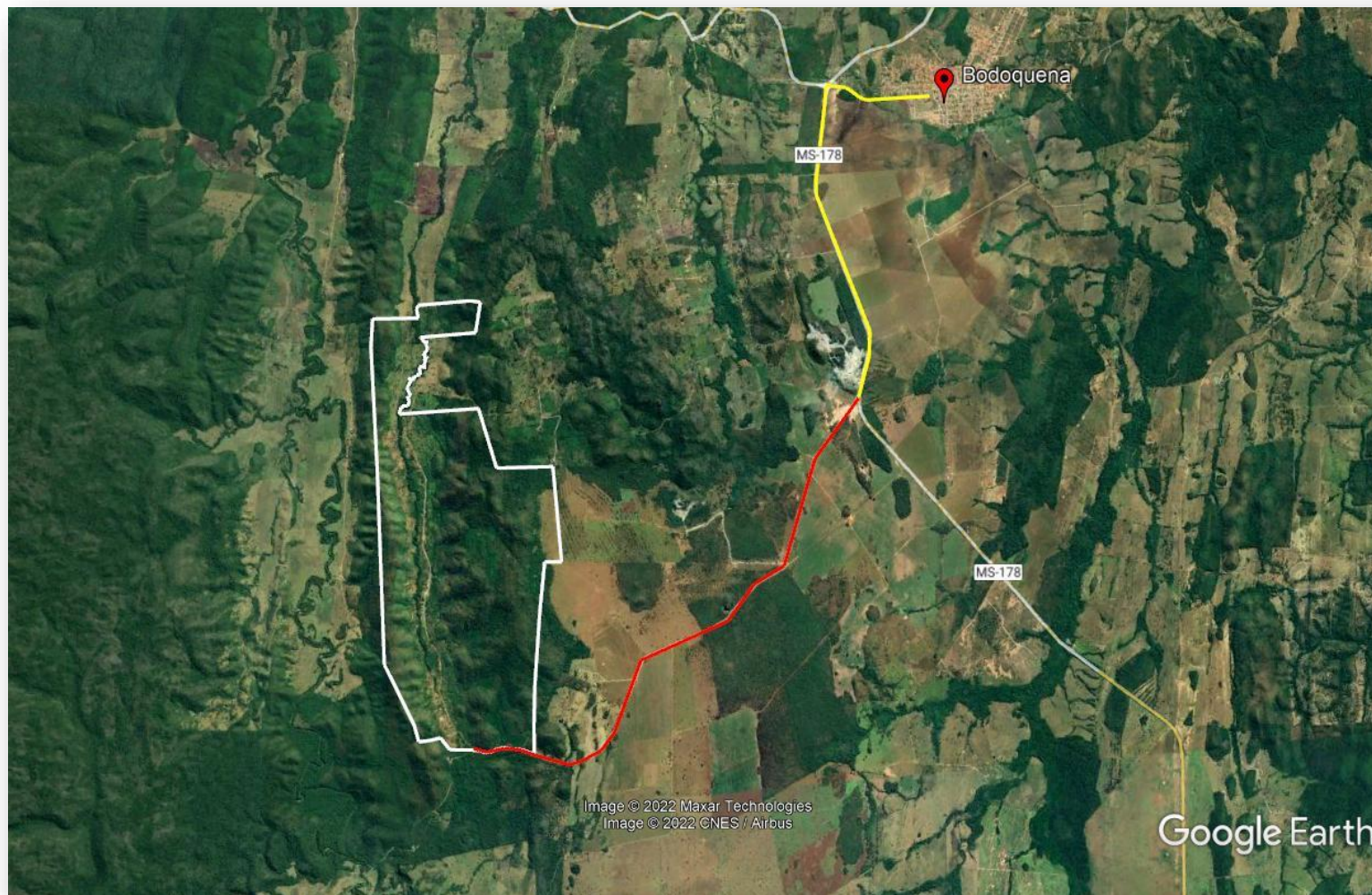
Latitude: 20°37'20.08"S

Longitude: 56°44'54.96"W

- **Área total:** 1.436 hectares
- **Reserva legal e APP:** 328,3 hectares
- **Bioma:** Cerrado e Mata Atlântica
- **Aproveitamento legal:** 80%
- **Aproveitamento atual:** 31%
- **Aptidão:** Pecuária
- **GEO:** Sim **CAR:** Sim
- **Topografia:** Ondulada (69%) e Plana (31%)
- **Altitude:** De 206m a 508m.
- **Processos minerários:** Possui
- **Confrontação com áreas públicas:** Possui

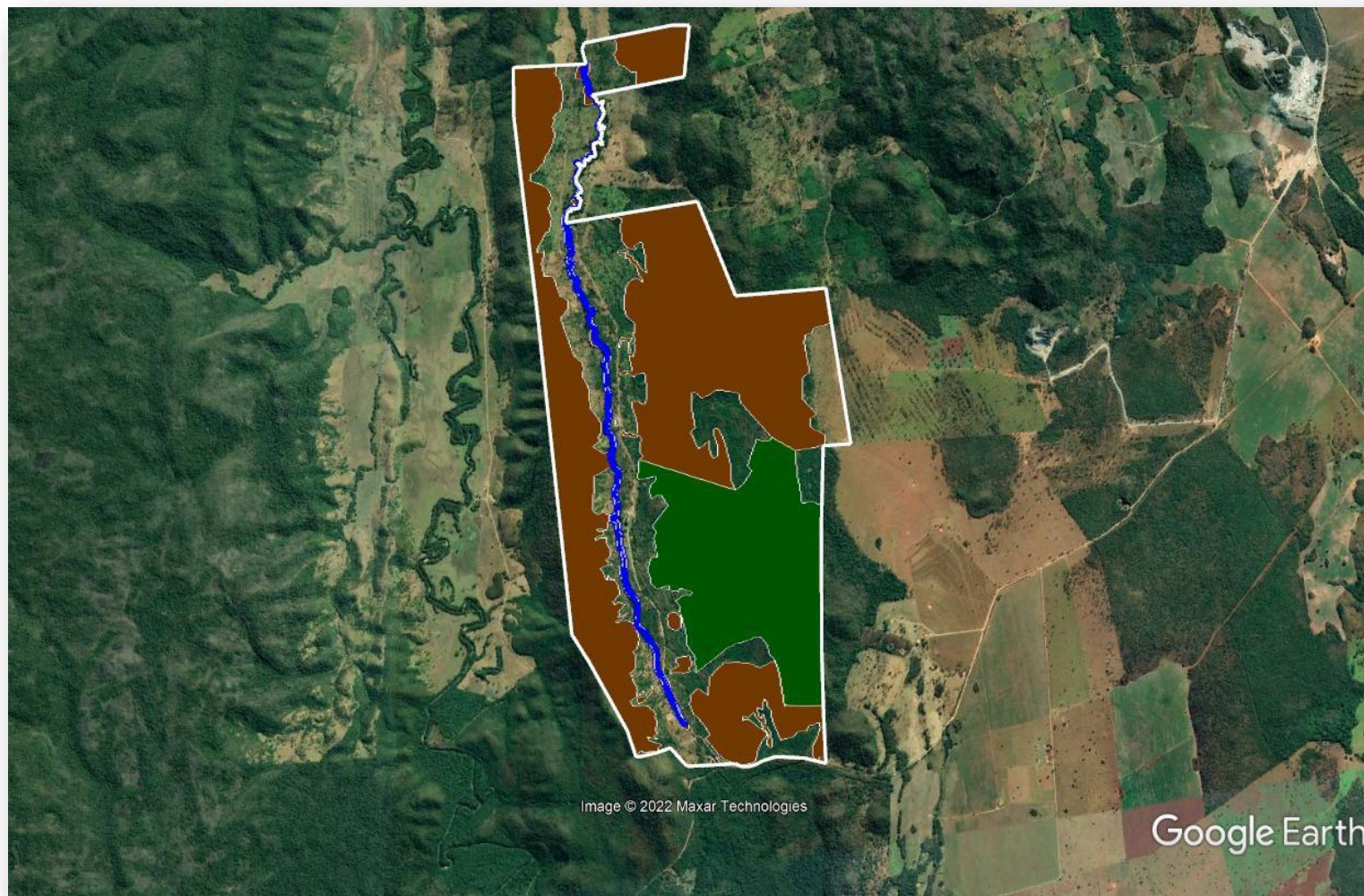


Localização da propriedade em relação a áreas urbanas



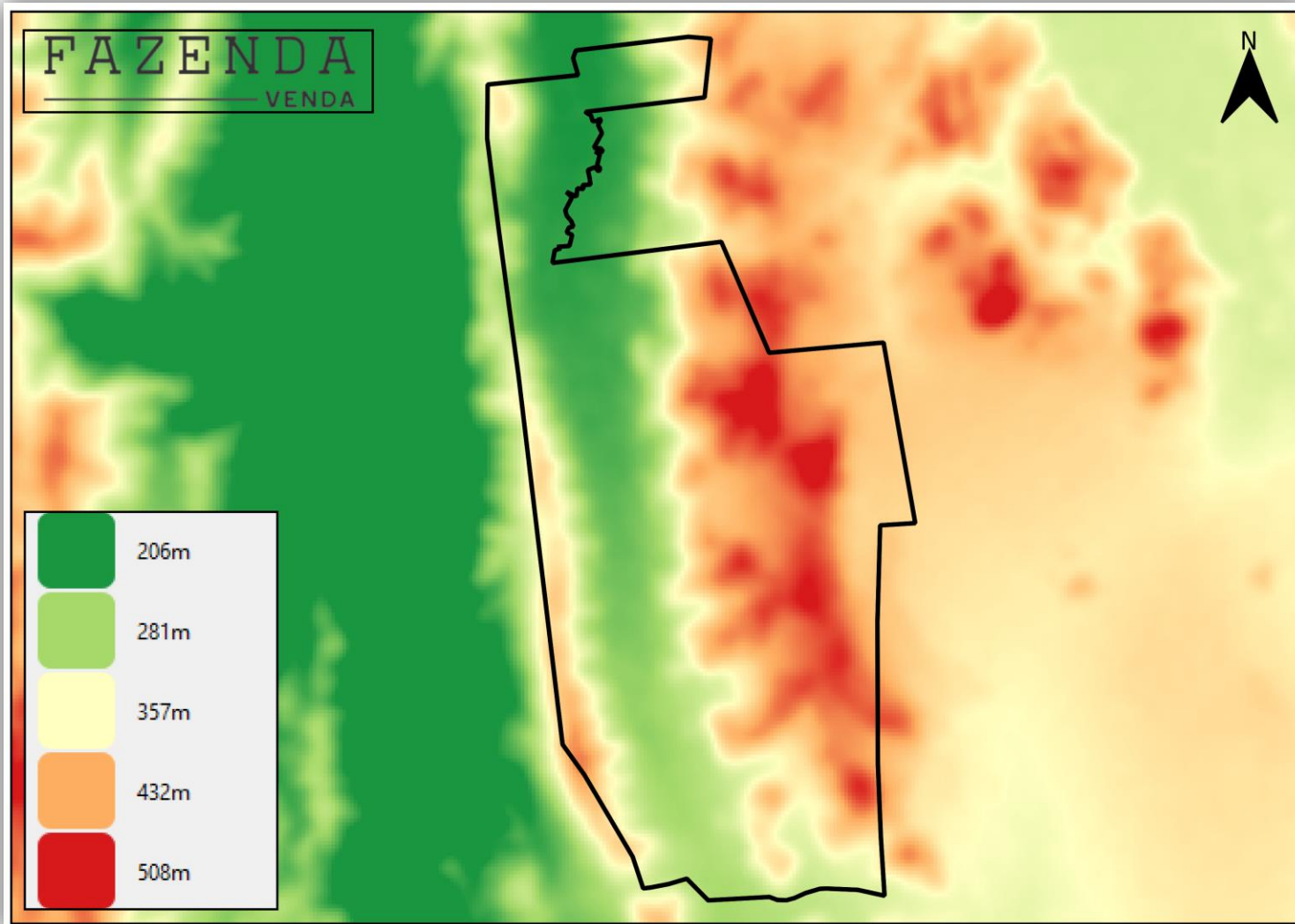
- **Bodoquena:** A propriedade se encontra a 16,3 km de distância de seu centro urbano com um percurso de 6,8 km por rodovia asfaltada e 9,5 km por estrada vicinal.

Demarcação da reserva legal, APP e Vegetação remanescente



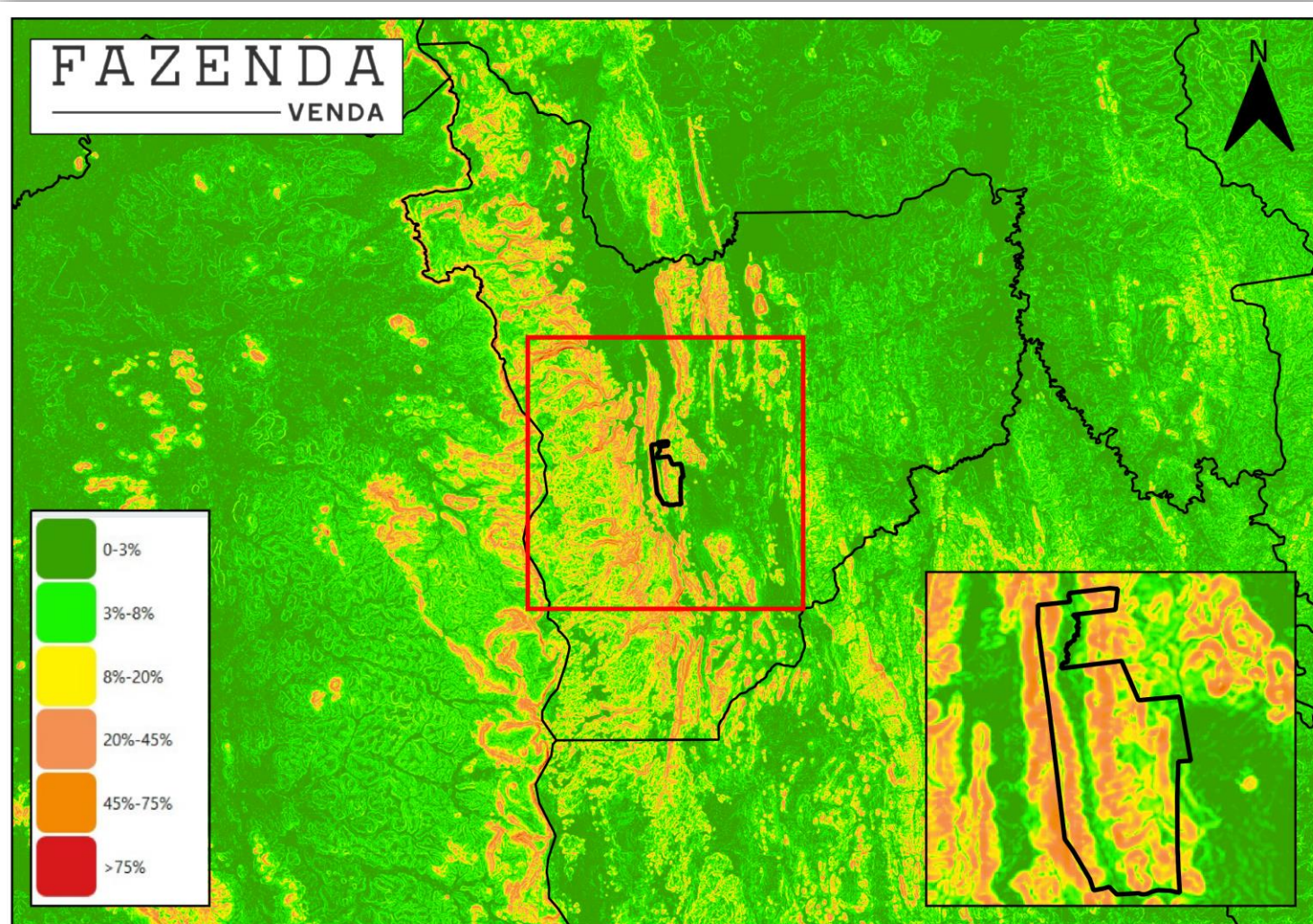
- **Reserva legal (Verde):** 288,5 hectares
- **APP (Azul):** 39,8 hectares
- **Vegetação remanescente (Marrom):** 673 hectares

Altitude e declividade da propriedade



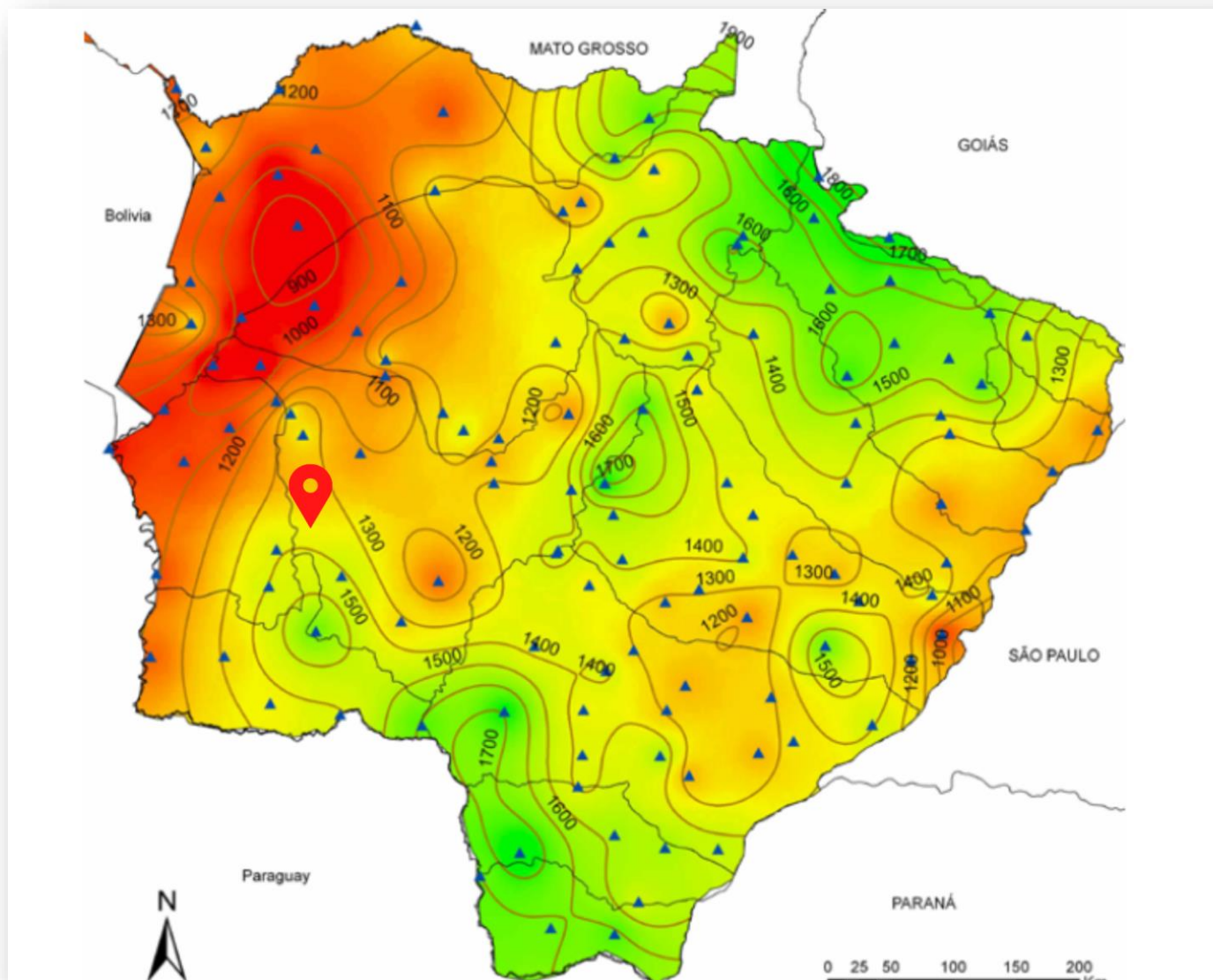
A propriedade possui altitude que varia de 206m a 508m.

Altitude e declividade da propriedade



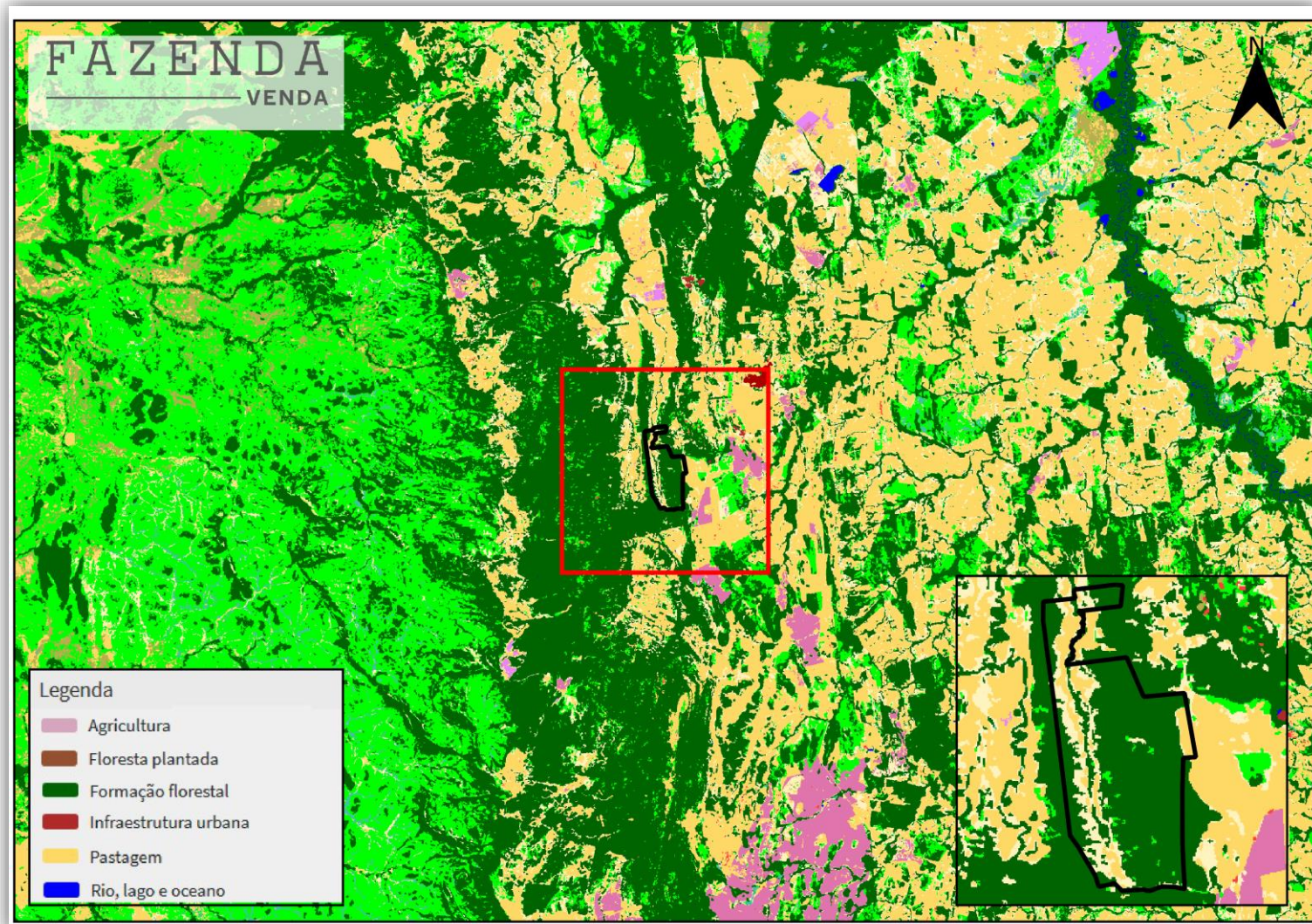
A propriedade se encontra em uma região de morros fato este que limita suas atividades.

Precipitação Média Anual



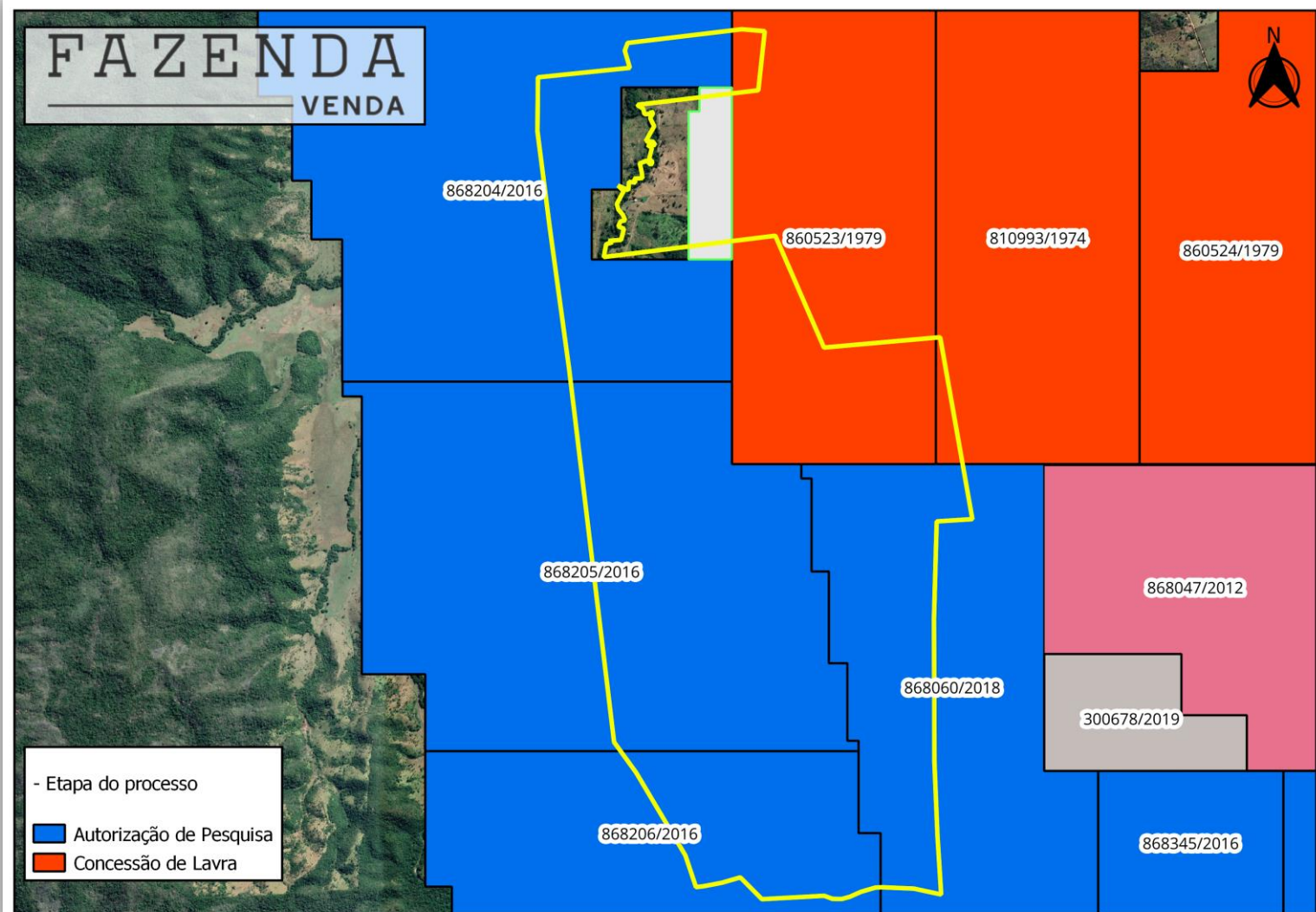
A propriedade está localizada em uma região com uma precipitação média que varia de 1.300mm a 1.400mm ao ano.

Uso de solo na região



A propriedade está localizada em uma região tradicional de pecuária e com pouca exploração da agricultura.

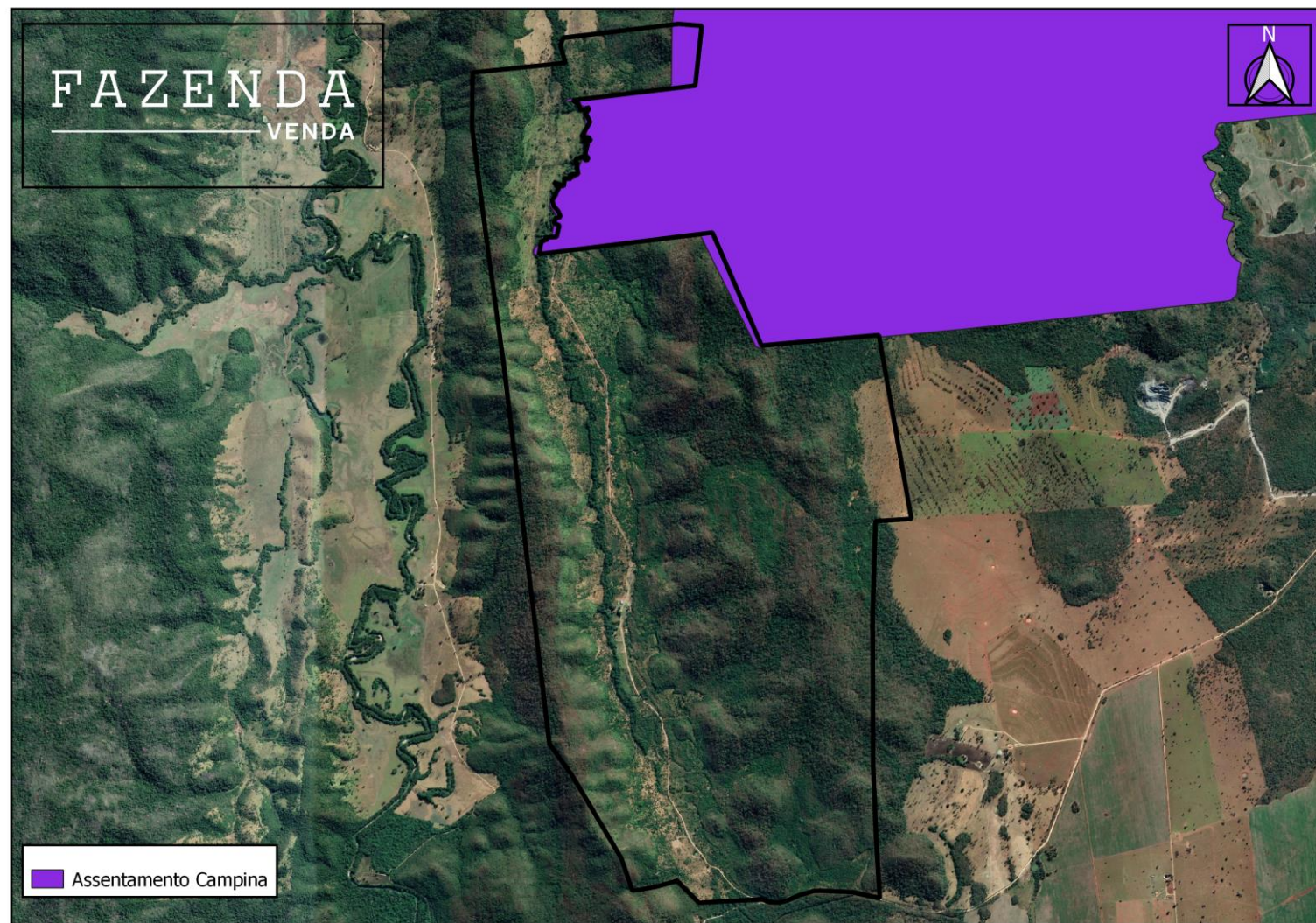
Processos minerários



A propriedade possui cinco **processos minerários ativos** em seu interior, quatro deles, voltados a extração de mármore, todos em fase de pesquisa.

Um dos processos possui concessão de lavra para calcário.

Confrontação com áreas públicas



A propriedade possui confrontação com o assentamento Campina e possui também uma sobreposição de 17 hectares com o mesmo.

FAZENDA

VENDA



Pedro Travain - (67) 98136-4448



Carlos Nasser - (67) 99981-9293



contato@fazendavenda.com.br



Rua Augusto Leite Figueiredo, 80
Campo Grande-MS - CEP 79003-090