



**PODE JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
COMARCA DE NIOAQUE  
VARA ÚNICA**

Autos nº 0000328-68.2021.8.12.0038

Ação: Carta Precatória Cível

Autor: Agro 10 Comércio e Representação Agrícola Ltda

Requerido: Arcelino Sotolani Zanatta

Mandado nº 038.2022/001609-9

**LAUDO DE REAVALIAÇÃO**

Aos quatorze dias do mês de Julho de 2022, nesta cidade e Comarca de Nioaque/MS, em cumprimento ao respeitável mandado retro, assinado pela MMª. Juíza de Direito da Vara Única e extraído dos autos acima mencionado, procedo a **REAVALIAÇÃO** de:

01. A parte correspondente 12,50% do IMÓVEL Chácara São Luiz com área de 21,6468 ha de terras pastais e lavradias e perímetro 2.627,83 metros, localizado no município Nioaque/MS. Registrado sob a matrícula nº 3107;
02. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a uma gleba de terras pastais e lavradias, com área de 73,2898 Ha, parte da Fazenda Burti (nova denominação Fazenda São Luiz), desmembrada de área maior remanescente de 1.371,2625Ha situada no município e comarca de Nioaque-MS. Registrado sob a Matrícula nº 726.
03. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a uma gleba de terras pastais e lavradias com área de 226,8267 hás, situado no município e comarca de Nioaque-MS, parte da Fazenda "SALTINHO" localizada nos limites da antiga Fazenda Forquilha (atual denominação Fazenda São Luiz), sem benfeitorias, Registrado sob Matrícula nº 1943.
04. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a um terreno determinado sob o nº 86, com área de 21ha e 6.894,97m<sup>2</sup>, situado no município e comarca de Nioaque-MS, lugar denominado CHÁCARA PROGRESSO, à margem direita da rodovia BR-74. Registrado sob a Matrícula nº 1947.
05. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a um lote de terreno determinado sob o nº 84, com área de 21ha e 6.609,98m<sup>2</sup>, no lugar denominado Patrimônio da Prefeitura Municipal de Nioaque, situado no município e comarca de Nioaque-MS, Registrado sob a Matrícula nº 1946.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO MARQUES MIRANDA. Liberado nos autos digitais por M22970, em 14/07/2022 às 18:20:30. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0000328-68.2021.8.12.0038 e o código 98336C5.

06. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a uma gleba de terras pastais e lavradias, com área de 21ha e 6.599,67m<sup>2</sup>, determinado sob o n° 83, aforado do lugar denominado "Patrimônio da Prefeitura Municipal de Nioaque", situada no município de comarca de Nioaque-MS. Registrado sob a matrícula n° 1945.

**- Avaliação das Matrículas n. 726 e n. 1943**

02. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a uma gleba de terras pastais e lavradias, com área de 73,2898 Ha, parte da Fazenda Buriti (nova denominação Fazenda São Luiz), desmembrada de área maior remanescente de 1.371,2625Ha situada no município e comarca de Nioaque-MS. Registrado sob a Matrícula n° 726.

03. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a uma gleba de terras pastais e lavradias com área de 226,8267 hás, situado no município e comarca de Nioaque-MS, parte da Fazenda "SALTINHO" localizada nos limites da antiga Fazenda Forquilha (atual denominação Fazenda São Luiz), sem benfeitorias, Registrado sob a Matrícula n° 1943.

Após verificação *in loco*, juntamente com o Sr. Osvaldo Sotolani, foi possível identificar que as áreas das matrículas n. 726 e n. 1943 estão localizadas a 8 km do centro da cidade de Nioaque/MS. Referida região é conhecida como estrada do Frigorífico, após o "salkinho".

Destaca-se que nesta área temos a presença de rio. Também a geografia é favorável, apresentando solo predominantemente plano. Importante relatar a ausência de murraria ou região com pedriscos.

Outro fator é a presença de asfalto, restando somente uma distância de pouco mais de 1 km para chegar até a casa da sede.

Pois bem, usando o Método Comparativo avalio o imóvel no valor de **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por hectare**.

Sendo assim, considerando que a área total da matrícula n. 726 perfaz **73,2898 ha** (setenta e três hectares, vinte e oito ares e noventa e oito centiares), avalio a parte correspondente de **12,50%** no valor de **R\$ 320.642,87** (trezentos e vinte mil e seiscentos e quarenta e dois reais e oitenta e sete centavos).

2

Na mesma sistemática, considerando que a área total da matrícula n. **1943** perfaz **226,8267 has** (duzentos e vinte e seis hectares, oito mil duzentos e sessenta e sete metros), avalio a parte correspondente de **12,50%** no valor de **R\$ 992.366,81** (novecentos e noventa e dois mil e trezentos e sessenta e seis reais e oitenta e um centavos).

**- Avaliação das Matrículas n. 3107, n. 1947, n. 1946 e n. 1945**

01. A parte correspondente 12,50% do IMÓVEL Chácara São Luiz com área de 21,6468 ha de terras pastais e lavradias e perímetro 2.627,83 metros, localizado no município Nioaque/MS. Registrado sob a matrícula nº 3107;

04. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a um terreno, determinado sob o nº 86, com área de 21ha e 6.894,97m<sup>2</sup>, situado no município e comarca de Nioaque-MS, lugar denominado CHÁCARA PROGRESSO, à margem direita da rodovia BR-74. Registrado sob a Matrícula nº 1947.

05. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a um lote de terreno determinado sob o nº 84, com área de 21ha e 6.609,98m<sup>2</sup>, no lugar denominado Patrimônio da Prefeitura Municipal de Nioaque, situado no município e comarca de Nioaque-MS, Registrado sob a Matrícula nº 1946.

06. A parte correspondente 12,50% de um IMÓVEL correspondente a uma gleba de terras pastais e lavradias, com área de 21ha e 6.599,67m<sup>2</sup>, determinado sob o nº 83, aforado do lugar denominado "Patrimônio da Prefeitura Municipal de Nioaque", situada no município de comarca de Nioaque-MS. Registrado sob a matrícula nº 1945.

Também conforme informações do Sr. Osvaldo Sotolani, a presente área está localizada na Rod. 060, estrada sentido Nioaque-Jardim, primeira entrada à direita após a estrada do Frigorífico.

Conforme denota-se, trata-se de área com distância de 5 km (cinco quilômetros do centro da cidade) do centro da cidade. Buscando simplificar a presente avaliação, utilize-me de todas as qualificações realizadas nas matrículas anteriores, **porém com a ausência de rio.**

Pois bem, usando o Método Comparativo avalio o imóvel no valor de **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por hectare.**

Sendo assim, considerando que a área total da **matrícula n. 3107** perfaz **21,6468 ha** (vinte e um hectares, sessenta e quatro ares e sessenta e oito centiares), avalio a parte correspondente de **12,50%** no valor de **R\$ 94.704,75** (noventa e quatro mil e setecentos e quatro reais e setenta e cinco centavos).

No mesmo ato, considerando que a área total da **matrícula n. 1947** perfaz **21 ha e 6.894,97 m<sup>2</sup>** (vinte e um hectares, seis mil oitocentos e noventa e quatro metros e noventa e sete centímetros quadrados), avalio a parte correspondente de **12,50%** no valor de **R\$ 94.891,54** (noventa e quatro mil e oitocentos e noventa e um reais e cinquenta e quatro centavos).

Dando continuidade, considerando que a área total da **matrícula n. 1946** perfaz **21 ha e 6.609,98 m<sup>2</sup>** (vinte e um hectares, seis mil seiscentos e nove metros e noventa e oito centímetros quadrados), avalio a parte correspondente de **12,50%** no valor de **R\$ 94.766,87** (noventa e quatro mil e setecentos e sessenta e seis reais e oitenta e sete centavos).

Na mesma toada, considerando que a área total da **matrícula n. 1945** perfaz **21 ha e 6.599,67 m<sup>2</sup>** (vinte e um hectares, seis mil quinhentos e noventa e nove metros e sessenta e sete centímetros quadrados), avalio a parte correspondente de **12,50%** no valor de **R\$ 94.762,35** (noventa e quatro mil e setecentos e sessenta e dois reais e trinta e cinco centavos).

  
Alexandre Nilson Zagó Maia  
Oficial de Justiça



## Atualização das Parcelas de Agro 10 x Arcelino Avaliação Imóveis

Forma do Cálculo:

Parcelas Atualizadas Individualmente

De 14/07/2022 a 25/08/2023 p/ IGPM (100 %)

Pró-Rata Nominal no 1º mês e Pró-Rata Nominal no último mês

IGPM = Índice Geral de Preços do Mercado (FGV)

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção ( % )	Valor Atualizado
14/07/2022	Matrícula 1943	R\$ 992.366,81	-7,60142	R\$ 916.932,79
14/07/2022	Matrícula 1945	R\$ 94.762,35	-7,60142	R\$ 87.559,06
14/07/2022	Matrícula 1946	R\$ 94.766,87	-7,60142	R\$ 87.563,24
14/07/2022	Matrícula 1947	R\$ 94.891,54	-7,60142	R\$ 87.678,44
14/07/2022	Matrícula 3107	R\$ 94.704,75	-7,60142	R\$ 87.505,84
14/07/2022	Matrícula 726	R\$ 320.642,87	-7,60142	R\$ 296.269,46
	*** Totais:	R\$ 1.692.135,19		R\$ 1.563.508,83

