Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de São Gabriel do Oeste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

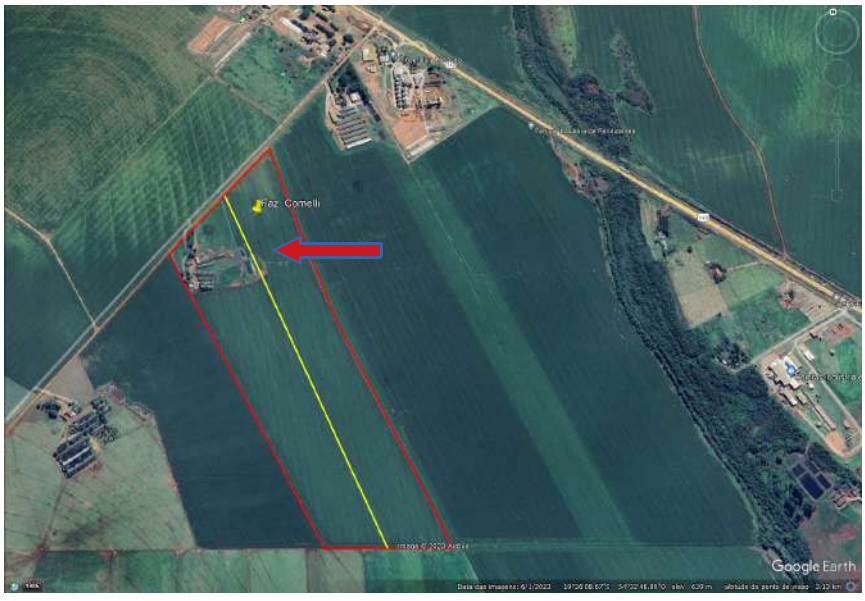
Autos: 0001086-86.2008.8.12.0043
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Alternative Assets I
Executado: Celso Luiz Lodéa

Certifico que, em cumprimento ao mandado, dirigi-me ao endereço mencionado no mandado, neste município, onde procedi a **AVALIAÇÃO** dos bens indicados no mandado, de propriedade dos executados, conforme a seguir descrito:

- **145 Matrizes Suínas**, raça TopGen, para criação e produção, categoria final, sendo avaliadas indiretamente em R$ 1.067,00 cada uma, totalizando.....**R$ 154.715,00**

- **815 Leitões**, raça Agroceres, com idade aproximada de 01 a 03 meses, para abate, sendo avaliados em R$ 245,00 cada um, totalizando..... **R$ 199.675,00**

- **FAZENDA LODÉA**, gleba de terras com a **área de 30 hectares**, anteriormente denominada Fazenda 100 Nome, situada neste município de São Gabriel do Oeste-MS, de propriedade dos executados Celso Luiz Lodéa e Leandro Lodéa, com as confrontações descritas na **Matrícula nº 6.155** do Serviço Registral Imobiliário desta Comarca, sem benfeitorias, totalmente preparada para o plantio de grãos, com curvas de nível, correção de solo, servida por rede de energia elétrica, distante aproximadamente 1Km da Rodovia BR 163 e 5Km da sede da Comarca. **Coordenadas: -19.430361, -54.552823**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar os autos digitais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de São Gabriel do Oeste

- **FAZENDA COMELLI**, gleba de terras com a **área de 30 hectares**, anteriormente denominada Fazenda Cachoeira, situada neste município de São Gabriel do Oeste-MS, de propriedade dos executados Celso Luiz Lodéa e Leandro Lodéa, com as confrontações descritas na **Matrícula nº 4.842** do Serviço Registral Imobiliário desta Comarca, onde encontra-se instalada a Granja Lodéa (benfeitorias a seguir descritas), sendo o restante (num total aproximado de 23 hectares) preparada para o plantio de grãos, com curvas de nível, correção de solo, servida por rede de energia elétrica, poço artesiano, distante 1Km da Rodovia BR 163 e 5Km da sede da Comarca. **Coordenadas: -19.432451, -54.554788**



- **CASA RESIDENCIAL DE MADEIRA**, com área de **108,90m²**, com cobertura de telha eternit 6mm, piso cimentado, em regular estado de conservação, sendo avaliada em.....**R$ 98.000,00**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

- **CASA RESIDENCIAL EM ALVENARIA**, com área de **77,52m²**, padrão normal, com cobertura de telha cimento amianto 6mm, piso cerâmico, forro de pvc, em bom estado de conservação, sendo avaliada em.....**R$ 131.000,00**



- **CASA RESIDENCIAL DE MADEIRA**, com área de **150,00m²**, padrão baixo, com cobertura de telha cimento amianto 4mm, piso cimentado, forro de madeira, em regular estado de conservação, sendo avaliada em.....**R$ 135.000,00**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

- **CASA RESIDENCIAL EM ALVENARIA**, com área de **72,00m²**, com cobertura de telha cimento amianto 4mm, piso cimentado, forro de madeira, em regular estado de conservação, sendo avaliada em.....**R$ 93.000,00**



- **CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA**, medindo 7,40 x 5,30 metros, com área de **39,22m²**, com cobertura de telha cimento amianto 6mm, piso cimentado, forro de pvc, utilizada como vestiário e banheiros coletivos, em regular estado de conservação, sendo avaliada em.....**R$ 58.000,00**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

- **BARRACÃO ABERTO**, medindo 15 x 25 metros, com área de **375m²**, pé-direito de concreto armado, estrutura da cobertura de madeira e cobertura de telha cimento amianto 4mm, parte com piso cimentado e parte chão batido, em regular estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 260.000,00**



- **BARRACÃO DE MADEIRA**, medindo 10 x 26 metros, com área de **260m²**, com cobertura de zinco, piso cimentado, forro de pvc, com moega e utilizado para fabricação de ração, em regular estado de conservação, sendo avaliada em.....**R$ 234.000,00**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

- **BARRACÃO PARA CHIQUEIRÃO**, medindo 50 x 11 metros, com área de **550m²**, com pé-direito de concreto armado, estrutura da cobertura de madeira e cobertura de telha cimento amianto 4mm, dividido internamente em baias individuais, em regular estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 330.000,00**



- **BARRACÃO PARA CHIQUEIRÃO**, medindo 40 x 10 metros, com área de **400m²**, com pé-direito de concreto armado, estrutura da cobertura de madeira e cobertura de telha cimento amianto 4mm, dividido internamente em baias individuais, em regular estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 240.000,00**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar os autos digitais acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

- **BARRACÃO PARA CHIQUEIRÃO**, medindo 60 x 8,50 metros, com área de **510m²**, com pé-direito de concreto armado, estrutura da cobertura metálica e cobertura de telha cimento amianto 6mm, dividido internamente em baias individuais, em regular estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 306.000,00**



- **BARRACÃO PARA CHIQUEIRÃO**, medindo 73 x 10,30 metros, com área de **751,90m²**, com pé-direito de concreto armado, estrutura da cobertura de madeira e cobertura de telha cimento amianto 4mm, dividido internamente em baias individuais, em regular estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 451.000,00**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

- **BARRACÃO PARA CHIQUEIRÃO**, medindo 55,50 x 8,30 metros, com área de **460,65m²**, com pé-direito de concreto armado, estrutura da cobertura de madeira e cobertura de telha cimento amianto 4mm, dividido internamente em baias individuais, em regular estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 276.000,00**



- **BARRACÃO PARA CHIQUEIRÃO**, medindo 41 x 7 metros, com área de **287m²**, com pilar de concreto normal, estrutura da cobertura de madeira e cobertura de telha cimento amianto 4mm, dividido internamente em baias coletivas, em regular estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 130.000,00**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

- **BARRACÃO PARA CHIQUEIRÃO**, medindo 45 x 8,30 metros, com área de **373,50m²**, com pé-direito de concreto armado, estrutura da cobertura de madeira e cobertura de telha cimento amianto 4mm, dividido internamente em baias individuais, em regular estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 224.000,00**

- **CAIXA D'ÁGUA METÁLICA CILÍNDRICA**, com capacidade para 30.000 litros, aparentemente em bom estado de conservação, sendo avaliado em.....**R$ 40.000,00**



ACESSO PRINCIPAL:

Partindo de São Gabriel do Oeste, iniciando o percurso no Km 615, siga pela Rodovia BR 163, sentido Campo Grande por aproximadamente 3,8Km; em seguida, entre a direita na Estrada Vicinal, daí siga por mais 1,3Km até a sede da fazenda (coordenadas -19.432451, -54.554788), percorrendo um total de 5,1Km.

TIPO DE EXPLORAÇÃO:

As duas propriedades rurais têm como atividade principal a exploração do cultivo de grãos, com exceção de uma pequena área de 07 hectares, registrada na Matrícula 4842,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar os autos processuais acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código WSGO24070080422

onde se explora a suinocultura e estão concentradas todas as benfeitorias da fazenda.

Fazenda Comelli (área de lavoura) – Matrícula 4.842



Fazenda Lodéa – Matrícula 6.155



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

A área destinada ao plantio de grãos possui correção de solo e curvas de nível, estando localizada bem próxima a cidade de São Gabriel do Oeste, contemplada por estradas pavimentadas e estradas vicinais com boa trafegabilidade durante todo ano, de fácil acesso. Assim, podemos afirmar que se trata de uma propriedade rural com boa comercialização.

Considerando o levantamento de preço de mercado, verifiquei que nos últimos dois anos, houveram negociações por 1.200 sacas de soja por hectare, para pagamento em 4 anos, sendo uma entrada e mais 3 parcelas anuais. No entanto, as propriedades rurais em questão, por estarem em ponto privilegiado do município e muito próximas ao perímetro urbano, tem alto índice de comercialização, podendo alcançar o valor de 1.500 sacas de soja por hectare. Assim, considerando a distância, a localização do imóvel e as condições de pagamento em leilões judiciais, o qual deve ser considerado como preço a vista, tenho por bem utilizar como redutor, o percentual da inflação oficial brasileira, medida pelo IPCA(IBGE), que nos últimos 12 meses atingiu 5,19%.

Considerando essa variação e o desconto gradativo a ser concedido nas parcelas a serem pagas nos anos subsequentes, teríamos uma redução de 14,75% no total, **ficando o valor a vista em 1279 sacas de soja por hectare .**

Considerando, que nesta data (09/11/2023) o preço da saca de soja está cotado em R$ 124,00, conforme dados obtidos junto ao site http://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/soja, chegamos ao valor de R$ 158.596,00 por hectare, para as áreas de terras preparadas para o cultivo de grãos.

Em relação as benfeitorias, foi utilizado como parâmetro os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal n° 4.591, de setembro de 2023, apresentados pelo SindusCon-MS, bem como, as reais condições de cada benfeitoria.
https://sindusconms.com.br/src/main/uploads/5aefcbdaa620d53da657eab3da8c32b9.pdf

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

Em relação as cotações das matrizes suínas e os leitões, foi utilizado como fonte a Cooperativa Agropecuária São Gabriel do Oeste – COOASGO, a qual é líder no mercado sul-mato-grossense na área da suinocultura, onde obtive informações da área técnica que para chegar ao valor final das matrizes, deve ser considerado o seu peso (categoria 30/50/70/90), o custo da genética (+/- R$ 150,00), o registro do animal (R$ 35,00) e o custo do frete (aproximadamente R$ 80,00), utilizando o índice de preço CEPEA/SC. Quanto aos leitões, considera-se também a médio de peso/idade, que na faixa indicada, fica numa médio de 25Kg por animal, além dos custos dos royalties pela genética.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Sendo assim, segue abaixo o resumo da avaliação, com seus respectivos valores auferidos, com base nas informações supramencionadas:

1. **145 Matrizes Suínas**, raça TopGen, para criação e produção, categoria final, sendo avaliadas indiretamente em R$ 1.067,00 cada uma, totalizando..... **R$ 154.715,00**

2. **815 Leitões**, raça Agroceres, com idade aproximada de 01 a 03 meses, para abate, sendo avaliados em R$ 245,00 cada um, totalizando..... **R$ 199.675,00**

3. **FAZENDA LODÉA**, gleba de terras com a **área de 30 hectares**, situada neste município de São Gabriel do Oeste-MS, de propriedade dos executados Celso Luiz Lodéa e Leandro Lodéa, objeto da **Matrícula nº 6.155** do Serviço Registral Imobiliário desta Comarca, sem benfeitorias, sendo avaliada em..... **R$ 4.758.000,00**

4. **FAZENDA COMELLI**, gleba de terras com a **área de 30 hectares**, situada neste município de São Gabriel do Oeste-MS, de propriedade dos executados Celso Luiz Lodéa e Leandro Lodéa, objeto da **Matrícula nº 4.842** do Serviço Registral Imobiliário desta Comarca, onde encontra-se instalada a Granja Lodéa, com as benfeitorias acima descritas e devidamente avaliadas de forma individual, totalizando o montante de..... **R$ 7.764.000,00**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de São Gabriel do Oeste

CONCLUSÃO:

Sendo assim, importa esta avaliação, para **VENDA À VISTA**, no montante de.....**R$ 12.876.390,00** (*Doze milhões, oitocentos e setenta e seis mil, trezentos e noventa reais*).

São Gabriel do Oeste, 09 de novembro de 2023.

Júnior Aparecido Santiago
Oficial de Justiça e Avaliador

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar os autos digitais acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUNIOR APARECIDO SANTIAGO. Liberado nos autos digitais por Isabele Zamai Galdeano, em 13/11/2023 às 14:55. Para acessar os autos digitais acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000803-63.2008.8.12.0043 e código IELm8czL.