



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Comarca de Camapuã

1ª. Vara

Central de Processamento Eletrônico

Autos nº: 0801551-17.2024.8.12.0001
 Classe: C. Precatória Cível - 32ª V. CÍVEL COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
 Requerente: Beraldino Antônio Fanganiello e outro
 Requerido: Everardo Tanganelli Júnior e outro
 Mandado: 006.2025/001135-5
 Oficial de Justiça/Avaliador: Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA DA COMARCA DE CAMAPUÃ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Antônio Carlos Bengochea Camera, Oficial de Justiça e Avaliador, designado para o cumprimento ao mandado de avaliação extraído dos autos supra, da ação de **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - 32ª VARA. CÍVEL COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL**, **Requerente: Beraldino Antônio Fanganiello e outro, Requerido: Everardo Tanganelli Júnior e outro**, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, mandado nº **006.2025/001135-5**, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BERNARDO ALVES DE ARAUJO, Oficial de Justiça, em 08/08/2025 às 09:22, sob o número WJMJ25418871633. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passeidigital.jsp?token=006.2025/001135-5>.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª. Vara
Central de Processamento Eletrônico

1. TIPO DO BEM

Imóvel rural, constante de uma área de terras com a denominação de “**FAZENDA POTREIRINHO Remanescente**”, com a área de **62,5670 ha, (sessenta e duas hectares, cinco mil, seiscentos e setenta metros quadrados), perímetro de 8.882,21 metros**, localizados na zona rural do Município de Figueirão, Comarca de Camapuã-MS, com as confrontações de limitações tudo conforme o constante na Certidão de Matrícula imobiliária nº. 27.263, devidamente registrada no Cartório do Registro de Imóveis de Camapuã-MS.

2. PROPRIETÁRIO

-**EVERARDO TANGANELLI JUNIOR**

3. FINALIDADE DO LAUDO

Levantamento Patrimonial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado.

5. NÍVEL DE RIGOR

5.1. Imprimiu-se ao presente trabalho avaliatório, o método Evolutivo, em nível de rigor expedito, consoante o estabelecido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653-3 -Parte 3.

5.2. Justifico o nível pela falta de outros dados de mercado, com similaridades e localização dentro da microrregião, compatíveis com o imóvel avaliando que possibilitasse a homogeneização das ofertas, mediante tratamento estatístico.

Mesmo assim, colaciono ao presente Laudo de Avaliação, amostras de áreas ofertadas, dentro da mesma região e padrão aproximado de terras, porém, com infraestrutura, logística, proximidade de vias asfaltadas, bem como centros urbanos e tamanho de áreas bem maiores do que a ora avaliada. Isto, justamente para fundamentar e dimensionar o embasamento na atribuição de valores.

5.3. A pesquisa e a apuração do valor imobiliário de mercado contido no laudo, obedeceram ao critério de transação para pagamento parcelado, em todas as áreas ofertadas ofertas, porém, o valor atribuído à área avaliada neste laudo, é para pagamento à vista. Não se tratando de valor de custo ou reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável.

5.4. Esclareço que o imóvel avaliando é passível de cômoda divisão, com averbações, desmembramentos/remembramentos, até a porção mínima de 4 hectares. Facilitando assim a futuros desdobramentos processuais, tais como venda judicial ou adjudicação.

Laudo de Avaliação Imóvel Rural - FAZENDA POTREIRINHO REMANESCENTE
Oficial de Justiça/Avaliador Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª. Vara
Central de Processamento Eletrônico

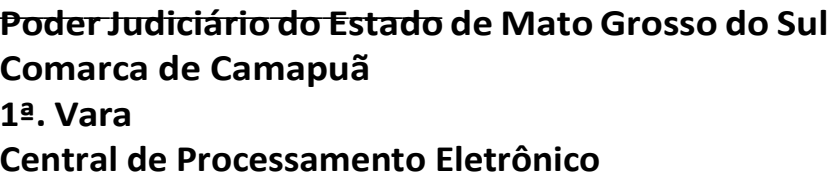
6. ELEMENTOS PESQUISADOS

- 6.1.** Para a formação do valor do imóvel rural avaliando, levo em consideração as características próprias do imóvel, **devidamente vistoriado**. Bem como, a existência/ausência de benfeitorias/infraestrutura necessárias para o exercício de qualquer atividade econômica, por mais básica que seja, para este tipo de imóvel rural.
- 6.2.** Considero ainda, as aptidões do imóvel, para a atividade fim a que se destina. A localização e vias de acesso, são fatores muito importantes para a composição de valor do imóvel.
- 6.3.** O tipo de solo existente na região onde se localiza o imóvel avaliando, tem imprescindível importância na formação de fatores para a atribuição de valor ao bem avaliando. Além da pesquisa de mercado, com possíveis ofertas e vendas concretizadas de áreas similares na região, as quais colaciono ao presente laudo de Avaliação.
- 6.4.** Tomo o cuidado especial de restringir as áreas ofertadas, somente na microrregião do imóvel avaliando, justamente para não formar uma falsa ideia de valores, com áreas ofertadas ou comercializadas em regiões muito distantes do imóvel avaliando, com outro padrão de solo e atividade econômica diversa da região de localização do presente imóvel.

Evito assim, abrir a pesquisa para áreas fora da região do imóvel, para não correr o risco de obter resultados de valores não condizentes com a realidade local, tais como; fertilidade dos solos, topografia, hidrografia, acesso e precipitação pluviométrica. Considerando ainda, as aptidões naturais desenvolvidas onde se localiza o imóvel avaliando, em acordo com fatores climáticos regionais.

7. PRESSUPOSTOS

- a. Para elaboração deste trabalho compilei dados da matrícula imobiliária nº. 27.263 Registro Geral de Imóveis da Comarca de Camapuã-MS.
- b. Vistoria realizada *in loco*, com fotografias a nível de solo e imagens via satélite (Google Earth), do imóvel avaliando, as quais colaciono ao presente Laudo.
- c. Realizei exaustiva pesquisa na internet, em sites especializados na comercialização de imóveis rurais.
- d. Busquei informações junto a Corretores de Imóveis com atuação nos Municípios de Figueirão, Camapuã e Distrito de Pontinha do Cocho.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª. Vara
Central de Processamento Eletrônico

c. DA QUALIDADE DO SOLO

Como já citado, a região onde se localiza o imóvel avaliando, é utilizada há várias décadas, para a pecuária extensiva.

Sendo notadamente uma região de solos fracos, as tradicionais terras de areias brancas, muito comuns ao longo das margens dos rios.

São solos frágeis e muito suscetíveis a erosões e voçorocas.

Nessa região, a mata nativa foi retirada há mais de 40 ou 50 anos, sendo plantado pastagem artificial. Ocorrem que, depois de tantos anos de exploração, com algumas reformas de pastagem, o solo já não suporta mais o peso de gado da forma desejada pelos proprietários, produzindo cada vez menos, chegando atualmente a números inferiores ao aparcamento de uma cabeça de bovino/media anual por hectare.

Essas terras, além de estarem com preocupante índice preocupante de ervas invasoras, necessitam de revitalização, com adequada correção da acidez do solo, consequente aplicação de calcário e fertilizantes. Porém as estradas precárias, impedem o acesso de caminhões para o transporte de tais insumos, diminuindo cada vez mais a viabilidade produtiva das áreas.

d. DA TOPOGRAFIA

A área objeto desta avaliação é considerada predominantemente de topografia plana a inclinada para o Rio Figueirão, sem apresentar depressões maiores.

É correto afirmar que, o imóvel está com a pastagem totalmente ocupado por ervas invasoras. Muito praguejado. Com a vegetação nativa já em estado de “capoeirão lujuquirão”.

É visível que toda essa região nordeste e norte do Estado, sofreu muito com a longa estiagem ocorrida em 2024, com aproximadamente 6 meses, destruindo totalmente a pastagem artificial, carecendo de altos investimentos para refazer totalmente a pastagem.

Não observei no imóvel a existência de passivo ambiental e nem erosões.

Observo que o imóvel avaliando atualmente, não possui animais bovinos, estando sem atividade econômica.

11. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

É necessário dizer que, este avaliador percorreu à pé, andando mesmo, desde a porteira da entrada da área Potreirinho, em razão da impossibilidade de trafegar, mesmo com veículo 4 X 4, porém, tal o estado de abandono que a vegetação não permite o trânsito de um veículo bem conservado, sem correr o risco de danificar, pintura, com riscos de ramos e galhos, retrovisores, radiadores do ar condicionado e o próprio radiador da água, bem como para choques e outras peças, uma vez que os veículos atuais são praticamente de plásticos. Porém, isso tudo em virtude do abandono em que o imóvel se encontra.

Assim sendo, percorri andando, 2 quilômetros, até praticamente à margem do Rio Figueirão e retornando. Não verifiquei benfeitorias que possam ser consideradas no imóvel avaliando. Virou capoeira e as imagens colocadas falam mais que palavras.



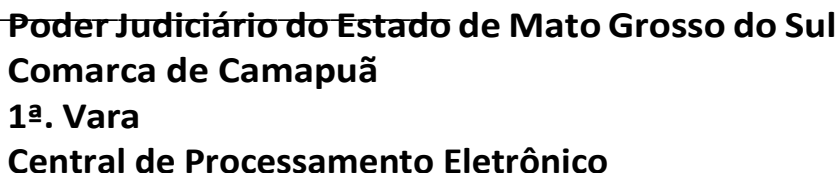
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª. Vara
Central de Processamento Eletrônico

12. FONTES DA AVALIAÇÃO

- Para elaboração deste trabalho compulsei dados da matrícula imobiliária nº. 27.263 **Registro Geral de Imóveis da Comarca de Camapuã-MS.**
- Vistoria realizada *in loco*, com fotografias a nível de solo e imagens via satélite (Google Earth), do imóvel avaliando, as quais colaciono ao presente Laudo.
- Realizei exaustiva pesquisa na internet, em sites especializados na comercialização de imóveis rurais.
- Busquei informações junto a Corretores de Imóveis com atuação nos Municípios de Figueirão, Camapuã e Distrito de Pontinha do Cocho.

13. AMOSTRA PESQUISA INTERNET

- [FAZENDA À VENDA EM CAMAPUÃ/PONTINHA DO COCHO - MS - 320 - 2488](#), preço total R\$ 6.500.000,00/320 ha= R\$ 20.312,50. Pagamento parcelado. Preço por hectare R\$ 20.312,50.
- [FAZENDA NO CENTRO, CAMAPUÃ - MS - ID: 20257450 | CHAVES NA MÃO](#), Descrição, Última atualização: 17/03/2025 às 07:55h | Ref: FA183, 4.400 hectares em Camapuã divisa com Figueirão MS. • 15 km de estrada de chão • Estrutura necessita de reparos. • Casa sede (década de 20) • Casas para funcionários • Energia elétrica • Mangueiro • Depósito de combustível • Poço semiartesiano. • várias divisões de pastagens • 50% formada que precisa ser limpa. • Terra preta. • Terra para gado • trator trabalha 90% • Terra de aroeira e bacurizal • tem uns 1500 hectares que é só passar roçadeira. • O restante precisa de link. A fazenda está abandonada. • VALOR: 45 milhões. Preço por hectare R\$ 10.228,00.
- [FAZENDA À VENDA EM CAMAPUÃ, MS, COM 860HA - MGF IMÓVEIS - MGF IMÓVEIS](#), valor total R\$ 17.000.000,00. agamento parcelado. Fazenda à Venda em Camapuã, MS, com 860ha, sendo: 860ha; Dupla aptidão; Estruturada na pecuária; Poço artesiano; Casa sede muito boa; Alojamento para funcionários; Galpão para maquinários; Índice pluviométrico: 1.800 a 2.000mm; Altitude: 500m; Topografia plana com leves declives; Argila 20 a 23%; 55km da cidade. Tudo isso por apenas R\$17.000.000,00. Preço por hectare R\$ 14.768,00.
- [FAZENDA DE 735 HECTARES. CAMAPUÃ. BOA DE ÁGUA - MGF IMÓVEIS](#), preço total R\$11.000.000,00. O imóvel "Fazenda de 735 hectares. Camapuã. boa de água" possui Venda por R\$11.000.000, 300m² de área e está localizado em Camapuã, MS. Fazenda de 735 hectares. Banhada por 6 km de divisa com Rio Coxim. Rica em água. 385 hectares aberto. 160 hectares para abrir com licença. Casa. Mangueiro. 12 divisões de pasto. Pilhetas, poço artesiano. Documentação ok. Fazenda fica 50 km de São Gabriel. valor: R\$11.000.000,00. Condições de pagamento: 50% de entrada e a diferença a combinar. maiores informações. Rosângela corretora. Preço por hectare R\$ 14.966,00.
- [FAZENDA, CAMAPUÃ - MS - MGF IMÓVEIS - MGF IMÓVEIS](#). O imóvel "Fazenda, Camapuã - possui Venda por R\$17.500.000, 1.454m² de área e está localizado em Camapuã, MS. Fazenda 1454 hectares (600 alq. Paulista) Camapuã 400 hectares para formar. 330 hectares de furnas. Terra plana levemente ondulada para o córrego. Terras sem nenhum tipo de erosão. Casa funcionário em bom estado, quartos para diarista. Poço artesiano e barracão. Curral em bom estado. Córrego com bom fluxo de água e cercas em bom estado. Algumas partes precisando de reforma Fazenda no geral pronta para se trabalhar Terra preta, vermelha, de bacuri zal, ipê. Preço por hectare R\$ 12.036,00.



Para a formação de convicção de valor, centrei a pesquisa em aspectos e particularidades da propriedade.

Tipo de solo, a localização e acessibilidade ao imóvel.

Questão importantíssima ainda está atrelada à distância e acessibilidade às cidades. Isso por várias questões. Sabemos que os imóveis rurais, ligados à atividade atualmente denominada “AGRO”, depende das mais diversas necessidades que se encontram nos núcleos urbanos. São os mais diversos tipos de profissionais, peças e implementos, logística ligada a fornecimento de combustível e os mais variados tipos de insumos que o agro necessita.

Sem contar logicamente com familiares de funcionários e colaboradores que precisam se deslocar diariamente para escolas, nos centros urbanos.

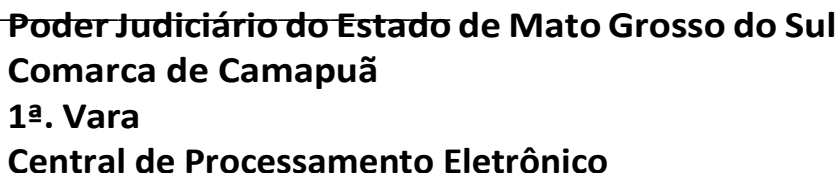
Só para concluir, com certeza o mais importante, com referência ao escoamento da produção do imóvel, que logicamente é de onde provém os recursos para a manutenção de toda a engrenagem.

(1) Considerando as características do imóvel avaliando, localização, solos pobres, arenosos e de baixa fertilidade:

(2) A localização, distância dos centros urbanos e acessibilidade difícil, dificultando o escoamento da produção e encarecendo a logística de aquisição e acesso a insumos e materiais necessários;

(3) Considerando ainda que, em razão da baixa resposta na produtividade, localização e acesso, o imóvel é considerado pequeno para a região, não resultando na resposta financeira desejada, justamente pela reduzida capacidade de apacentamento.

(4) Ainda e talvez o mais grave, seja a situação em que se encontra o imóvel. Totalmente praguejado por ervas invasoras. Estado de capoeira. Sem benfeitoria e nenhuma infraestrutura. O imóvel não tem nenhuma atividade econômica. Está totalmente improdutivo.



Atribuo, ao imóvel avaliando, os seguintes valores para pagamento à vista, conforme segue;

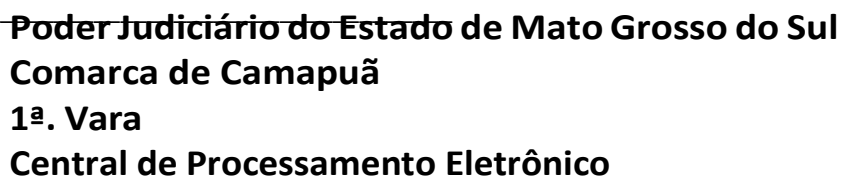
ATRIBUO AO IMÓVEL FAZENDA POTREIRINHO REMANESCENTE, CONSTANTE DA MATRÍCULA 27.263, COM A ÁREA TOTAL DE 62,5670 ha, O VALOR DE R\$ 14.000,00 (QUATORZE MIL REAIS) POR HECTARE, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$14.000,00 X 62,5670ha = R\$875.938,00.

 R\$ 875.938,00. (OITOCENTOS E SETENTA E CINCO MIL, NOVECENTOS E TRINTA E OITO REAIS).

Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)

Laudo de Avaliação Imóvel Rural - FAZENDA POTREIRINHO REMANESCENTE
Oficial de Justiça/Avaliador Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)



CÓRREGO FIGUEIRÃO

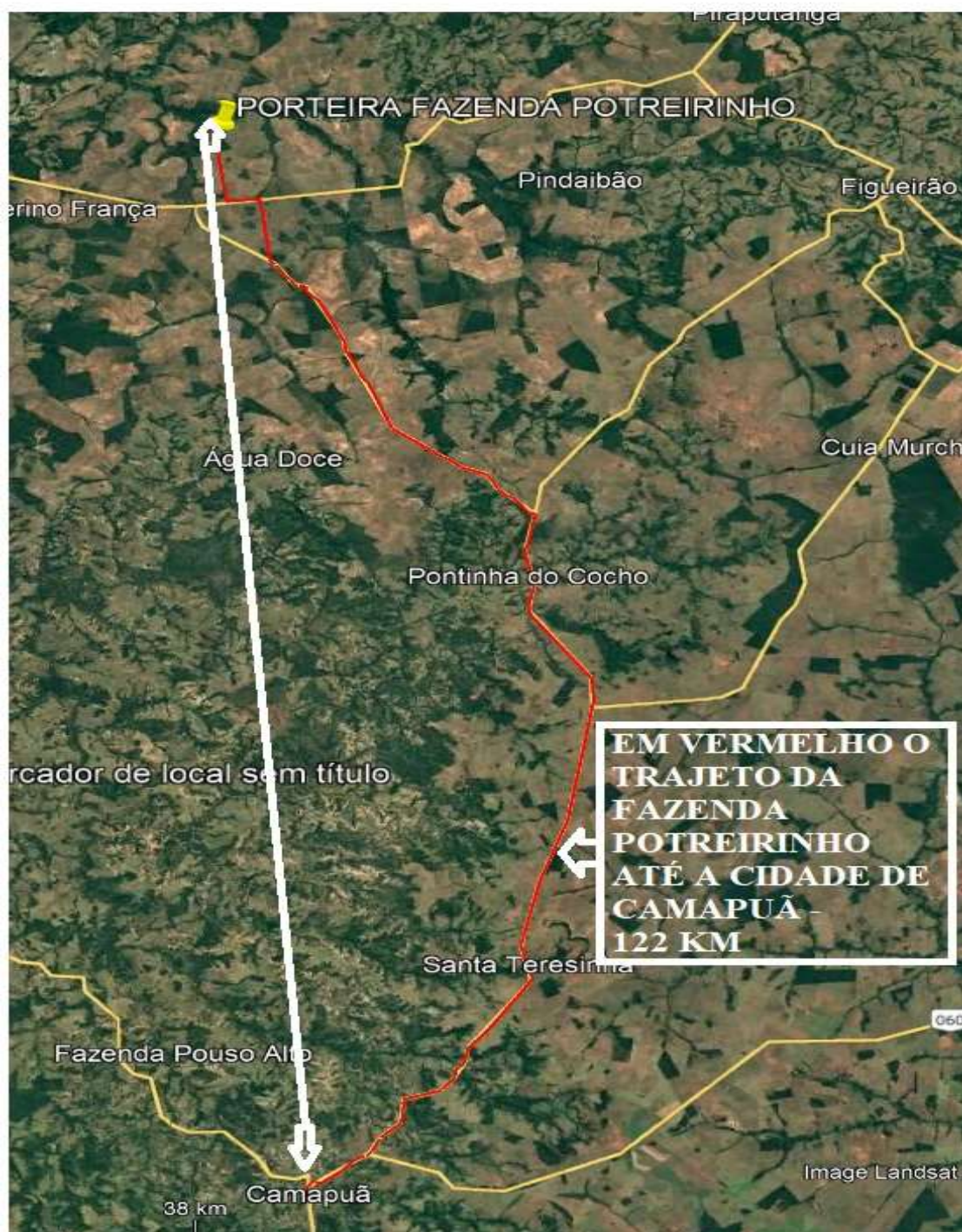
TRAJETO PERCORRIDO À PÉ PELO OFICIAL AVALIADOR - SEM CONDIÇÕES DO VEÍCULO PASSAR. DISTÂNCIA 3.870 METROS IDA VOLTAR

PORTEIRA FAZE



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª. Vara
Central de Processamento Eletrônico

MAPA PERCURSO GOOGLE EARTH DA FAZENDA POTREIRINHO ATÉ A CIDADE DE CAMAPUÃ



Laudo de Avaliação Imóvel Rural - FAZENDA POTREIRINHO REMANESCENTE
Oficial de Justiça/Avaliador Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª. Vara
Central de Processamento Eletrônico



Laudo de Avaliação Imóvel Rural - FAZENDA POTREIRINHO REMANESCENTE
Oficial de Justiça/Avaliador Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª. Vara
Central de Processamento Eletrônico



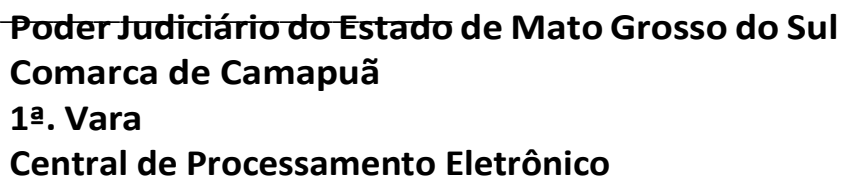
Laudo de Avaliação Imóvel Rural - FAZENDA POTREIRINHO REMANESCENTE
Oficial de Justiça/Avaliador Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã
1ª. Vara
Central de Processamento Eletrônico



Laudo de Avaliação Imóvel Rural - FAZENDA POTREIRINHO REMANESCENTE
Oficial de Justiça/Avaliador Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)





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

fls. 995

CERTIDÃO

Autos: 0801551-17.2024.8.12.0006

Ação: Carta Precatória Cível - Diligências

Requerente e Deprecante: Berardino Antonio Fanganiello e outro

Requerido e Deprecado: Everardo Tanganelli Junior e outro

Certifica-se, automaticamente, para os devidos fins, que, ao serem analisados os dados constantes do cadastro do processo, foi realizada a retificação/inclusão/exclusão de partes e/ou valor, para ajuste do cadastro de partes.

Dados alterados:

O nome da parte Requerido foi alterado(a) de Everardo Tanganelli Júnior, para Everardo Tanganelli Junior.

Camapuã (MS), 12 de maio de 2025.

Marlene Ferreira Godoi da Silva
Analista Judiciário
(assinado por certificação digital)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLENE FERREIRA GODOI DA SILVA, em 12/05/2025 às 09:23:05 sob o número WJMJ25418871633. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pag/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801551-17.2024.8.12.0006 e código 23074056Q.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0116/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Wilson Ferreira (OAB 167786/SP)	D.J
Patrícia Cruz Garcia Nunes (OAB 142420/SP)	D.J
Arlei Rodrigues (OAB 108453/SP)	D.J

Teor do ato: "Ficam as partes intimadas acerca do laudo de avaliação juntado a f. 39/52."

Camapuã, 13 de maio de 2025.



Este documento contém o original do processo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passei@digital>, informe o processo 0801551-17.2024.8.12.0006 e o número WJMJ25418871633.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0116/2025, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 14/05/2025. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. O prazo terá início em 16/05/2025, conforme disposto no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça.

Advogado	Prazo em dias	Término do prazo
Wilson Ferreira (OAB 167786/SP)	10	29/05/2025
Patrícia Cruz Garcia Nunes (OAB 142420/SP)	10	29/05/2025
Arlei Rodrigues (OAB 108453/SP)	10	29/05/2025

Teor do ato: "Ficam as partes intimadas acerca do laudo de avaliação juntado a f. 39/52."

Camapuã, 14 de maio de 2025.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA CRUZ GARCIA NUNES e STANISLAU WAJCHOWSKI, em 14/05/2025 às 04:46:06. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0801551-17.2024.8.12.0006 e código 28082904.w.