REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE DIAMANTINO

AUTO DE AVALIAÇÃO

(IMÓVEL RURAL)

Processo: N° 1000823-27.2021.8.11.0005 - PJE

Tramitação: PRIMEIRA (1ª) VARA CÍVEL DESTA COMARCA.

Classe: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

PARTE EXEQUENTE: CEREALISTA PIRAPORÃ LTDA

PARTE EXECUTADA: IVO VICENTE BASSO.

Aos 10 (dez) dias do mês de março do ano de 2023, (Dois Mil e vinte Três), às 08h30min, neste município e Comarca, sito ao Lote de Terra Rural, denominado "LUCAGNI" com área total de 2.649 has e 7.487 m2 - com o nome popular de "FAZENDA SANTO INÁCIO", dentro dos limites e confrontações descritas na Certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do 1° Ofício desta Comarca de Diamantino/MT. Imóvel devidamente Matriculado sob N° 740, Folha 01, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis do 1° Ofício desta Comarca de Diamantino/MT.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.

Oportunidade em que após as formalidades de praxe, efetuei a **AVALIAÇÃO JUDICIAL** do imóvel rural objeto da matrícula N° **740.**

OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente Auto de Avaliação tem como objetivo a determinação do valor venal da parte do imóvel ainda não individualizada.

DADOS DO IMÓVEL:

Lote de Terra Rural denominada "LUCAGNI" com área total de 2.649 has e 7.487 m2 - com nome popular de "FAZENDA SANTO INÁCIO" - dentro dos limites e confrontações descritas na Certidão de inteiro Teor expedida pelo Cartório de registro de Imóveis do 1°Ofício desta Comarca de Diamantino/MT, imóvel devidamente Matriculado sob N° 740, Folha 01, Livro N° 2 do Cartório de Registro de Imóveis do 1° Ofício desta Comarca de diamantino/MT.

LOCALIZAÇÃO:

A propriedade está localizada distante aproximadamente 71km (setenta e um quilômetros) do perímetro urbano de Diamantino/MT, partindo do trevo de intersecção da Avenida Ministro Gilmar Ferreira Mendes, Bairro Novo Diamantino com a BR 364 (pavimentada) em sentido ao Distrito de Deciolândia, seguindo por aproximadamente 60 km (sessenta quilômetros) pela referida rodovia, onde haverá acesso por estrada não pavimentada a margem direita da Rodovia, identificada com a placa "FAZENDA SANTO INÁCIO", seguir então por mais aproximadamente 11km (onze quilômetros), acompanhando orientação das placas indicando "Fazenda Santo Inácio",

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.

até a sede da área total, onde se encontram aglomeradas edificações de moradias, armazenamentos, cria e manejo de animais.

LEVANTAMENTO BÁSICO - MEIO FÍSICO:

- O imóvel rural em questão possui topografia predominantemente plana, com leve incidência de ondulações, apresentando declives em sentido cursos de água, sendo esta topografia e características de solo e clima semelhantes ao da região em que se localiza.
- Clima Regional: Tropical semi úmido com estação chuvosa e seca bem definida.
- Vegetação: Cerrado com vegetação savânica e Cerradão com matas mais densas, principalmente nas proximidades de cursos de água.
- Qualidade do solo: Misto à arenoso, predominância de solo arenoso com baixo teor de argila.
- Fertilidade do solo: Variada na área, uma vez que apresenta setores com maior e outro menor incidência de argila, fechando aparentemente com uma FERTILIDADE GERAL MÉDIA.
- Abastecimento de água: O imóvel faz limite com o Córrego Lucagni, Rio Preto (Sumidouro) e Rio Claro, possuindo assim abastecimento hídrico satisfatório.
- Abastecimento de energia elétrica: Ao imóvel é fornecida energia elétrica através de concessionária pública.
- Conforme informações obtidas na área por intermédio do senhor Paulo Basso, a área tem aproximadamente 1100ha (hum mil e cem) hectares desmatados, estando a grande maioria apta ao plantio de cultivares

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.

adaptados ao clima d região (predominantemente grãos, ex: Soja, Milho, milheto, sorgo algodão arroz entre outros), havendo também parte formada em pastagens onde trabalham com cria e manejo de bovinos.

- Na data da vistoria, áreas vizinhas utilizadas para plantio encontram-se com plantio de soja em fase de colheita, e de acordo com informações coletadas na região a colheita tem obtido bons resultados.
- O imóvel tem boa localização, às margens da Rodovia BR 364, conforme roteiro apresentado, há aproximadamente 70km da sede do município, e aproximadamente 25km da localidade "PARECIS", aproximadamente 130km da cidade de Tangará da Serra/MT e a aproximadamente 270km da Capital do Estado pela Rodovia BR 364/BR163.
- A região apresenta segundo dados coletados com proprietários da região, bom retorno na agricultura, com características favoráveis tanto para a lavoura, quanto pecuária.
- As margens da Rodovia BR 364, encontram-se unidades de recebimentos de grãos (armazéns e secadores) tanto na sede da Comarca, como na localidade Parecis, no distrito de Deciolândia.
-
- **BENFEITORIA(S) EXISTENTE NO INTERIOR DO IMÓVEL:**
- O imóvel possui atualmente 1 (um) barracão edificado em alvenaria com aproximadamente 200m2 (duzentos metros quadrados), 1 (um) barracão edificado em estrutura de pré-moldado e cobertura metálica medindo aproximadamente 800m2 (oitocentos metros quadrados), 3 (três) casas para funcionários edificadas em alvenaria com aproximadamente 150m2 (cento e cinquenta metros quadrados cada), 2 (duas) casas com aproximadamente 200m2 (duzentos metros quadrados) cada, onde residem o Sr. PAULO BASSO E MARIO BASSO e seu familiares.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.

- Na área utilizada para pecuária, atualmente existem construídas cercas, com palanques de madeiras variadas e cinco fios de arame lisos, existem ainda divisões de piquetes, cocheiras para fornecimento de sal e curral para o manejo dos animais.
- Existem ainda 2 (dois) barracões(com aproximadamente 200m2 cada) edificados com estrutura em madeira e cobertura com telhas tipo "eternith amianto", que se encontram em estado de abandono, deteriorando pela falta de manutenções próximas a estes uma casa edificada em madeira com aproximadamente 250m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), que de acordo com o senhor PAULO BASSO, pertencem ao executado IVO VICENTE BASSO, quais seriam a sede da parte da área que lhe pertence.

CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:

A região onde está posicionado o imóvel a ser avaliado, tem como principal ocupação de médias e grandes propriedades rurais, com acesso por via terrestre, por rodovias federais pavimentadas. Em análise genérica, verifica-se que a região tem apresentado valorização de seus imóveis, estando localizado no "Cinturão produtivo" de grãos do Estado de Mato Grosso, no alto "Chapadão dos Parecis".

A área total, adotada nos cálculos, foi a área indicada no mandado com dados oriundos da matrícula do registro do imóvel, considerando apenas o valor completo de hectares, ou seja: 2.649ha (dois mil seiscentos e quarenta e nove hectares).

Para proceder à avaliação judicial do imóvel rural contristado, foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado. Durante a pesquisa de mercado foi constatada a existência de uma ou mais amostras de imóveis que pudessem ser utilizados para calcular o valor do bem avaliando, considerando, no entanto as peculiaridades do imóvel a exemplo das benfeitorias, localização, relevo específico, entre outros. Após vistoria, coleta de dados e sondagens do mercado, conclui então, que o valor de mercado do imóvel para venda, com base no mês de março de 2023, fica estabelecido em 310 (trezentas e dez) sacas de soja por hectare. Desta forma os dados foram tratados através de interferência estatística. Como base os preços praticados na região de situação geográfica do imóvel, observando as seguintes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.

características: **localização, topografia, qualidade das terras, distância das fontes armazenadoras (armazéns gerais) e, estado em que se encontra o imóvel no que se refere à conservação do solo etc, além dos demais fatores importantes para tal, e ainda com base no preço médio do cereal (soja),** sabendo-se, porém, que os negócios Marcantis Imobiliários praticados no médio norte mato-grossense, são fechados (negociados) basicamente, em comparação aos preços do referido cereal, ou seja, em: **(x) sacas de soja por hectare,** conjuntamente, ou seja, terras + benfeitorias (caso exista).

Portanto, para se aferir o preço praticado nesta data de (10/03/2023), o critério usado dar-se-á através do preço médio do cereal em pauta, ou seja, após feita a cotação de preços em pelo menos 03 (três) empresas que operam no ramo do comércio de **SOJA** nesta cidade e região.

Assim, no caso em tela, as empresas consultadas foram as seguintes:

- **AMAGGI EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA**
- Endereço: Nesta cidade, Bairro Novo Diamantino – fone (65)3337-3250
- Valor: = R$ 137,00 (Cento e trinta e sete reais)

- **CVALE COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**
- Endereço: Nesta cidade, Bairro Novo Diamantino – fone (65)3337-3100
- Valor: = R$ 136,60 (Cento e trinta e seis reais e sessenta centavos)
-
-
- **ADM DO BRASIL LTDA**

- Endereço: Nesta cidade, Bairro Novo Diamantino – fone (65)3337-1230
- Valor = R$ 138,70 (Cento e trinta e oito reais e setenta centavos)

6. CONCLUSÃO

Sendo assim, após atenciosa e minuciosa pesquisa de mercado, conforme demonstrativo acima elencado, concluímos que na presente data o preço médio praticado é de **R$ 137,43 (Cento e trinta e sete reais e quarenta e três centavos)** por saca de 60 **kg (sessenta quilogramas)**, como sendo, **a granel, limpo e seco com teor de umidade não ultrapassando 14% (catorze por cento), impureza e**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.

- Na área utilizada para pecuária, atualmente existem construídas cercas, com palanques de madeiras variadas e cinco fios de arame lisos, existem ainda divisões de piquetes, cocheiras para fornecimento de sal e curral para o manejo dos animais.
- Existem ainda 2 (dois) barracões(com aproximadamente 200m2 cada) edificados com estrutura em madeira e cobertura com telhas tipo "eternith amianto", que se encontram em estado de abandono, deteriorando pela falta de manutenções próximas a estes uma casa edificada em madeira com aproximadamente 250m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), que de acordo com o senhor PAULO BASSO, pertencem ao executado IVO VICENTE BASSO, quais seriam a sede da parte da área que lhe pertence.

CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:

A região onde está posicionado o imóvel a ser avaliado, tem como principal ocupação de médias e grandes propriedades rurais, com acesso por via terrestre, por rodovias federais pavimentadas. Em análise genérica, verifica-se que a região tem apresentado valorização de seus imóveis, estando localizado no "Cinturão produtivo" de grãos do Estado de Mato Grosso, no alto "Chapadão dos Parecis".

A área total, adotada nos cálculos, foi a área indicada no mandado com dados oriundos da matrícula do registro do imóvel, considerando apenas o valor completo de hectares, ou seja: 2.649ha (dois mil seiscentos e quarenta e nove hectares).

Para proceder à avaliação judicial do imóvel rural contristado, foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado. Durante a pesquisa de mercado foi constatada a existência de uma ou mais amostras de imóveis que pudessem ser utilizados para calcular o valor do bem avaliando, considerando, no entanto as peculiaridades do imóvel a exemplo das benfeitorias, localização, relevo específico, entre outros. Após vistoria, coleta de dados e sondagens do mercado, conclui então, que o valor de mercado do imóvel para venda, com base no mês de março de 2023, fica estabelecido em 310 (trezentas e dez) sacas de soja por hectare. Desta forma os dados foram tratados através de interferência estatística. Como base os preços praticados na região de situação geográfica do imóvel, observando as seguintes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.

características: **localização, topografia, qualidade das terras, distância das fontes armazenadoras (armazéns gerais) e, estado em que se encontra o imóvel no que se refere à conservação do solo etc, além dos demais fatores importantes para tal, e ainda com base no preço médio do cereal (soja),** sabendo-se, porém, que os negócios Marcantis Imobiliários praticados no médio norte mato-grossense, são fechados (negociados) basicamente, em comparação aos preços do referido cereal, ou seja, em: **(x) sacas de soja por hectare,** conjuntamente, ou seja, terras + benfeitorias (caso exista).

Portanto, para se aferir o preço praticado nesta data de (10/03/2023), o critério usado dar-se-á através do preço médio do cereal em pauta, ou seja, após feita a cotação de preços em pelo menos 03 (três) empresas que operam no ramo do comércio de **SOJA** nesta cidade e região.

Assim, no caso em tela, as empresas consultadas foram as seguintes:

- **AMAGGI EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA**
- Endereço: Nesta cidade, Bairro Novo Diamantino – fone (65)3337-3250
- Valor: = R$ 137,00 (Cento e trinta e sete reais)

- **CVALE COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**
- Endereço: Nesta cidade, Bairro Novo Diamantino – fone (65)3337-3100
- Valor: = R$ 136,60 (Cento e trinta e seis reais e sessenta centavos)
-
-
- **ADM DO BRASIL LTDA**

- Endereço: Nesta cidade, Bairro Novo Diamantino – fone (65)3337-1230
- Valor = R$ 138,70 (Cento e trinta e oito reais e setenta centavos)

6. CONCLUSÃO

Sendo assim, após atenciosa e minuciosa pesquisa de mercado, conforme demonstrativo acima elencado, concluímos que na presente data o preço médio praticado é de **R$ 137,43 (Cento e trinta e sete reais e quarenta e três centavos)** por saca de **60 kg (sessenta quilogramas)**, como sendo, **a granel, limpo e seco com teor de umidade não ultrapassando 14% (catorze por cento), impureza e**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.

materiais estranhos até 1,0% (um por cento), avariados até 8,0% (oito por cento), ou seja, **TIPO INDUSTRIAL – padrão para comercialização.**

É importante evidenciar, que os preços podem variar dia após dia, tanto para maior quanto para menor, uma vez que, os preços dos produtos agrícolas são determinados pelas informações que afetam a oferta e a demanda.

Produtores, Comerciantes de Cereais e Indústrias fazem negócios com base nas informações sobre a produção e consumo. Entre as notícias que influenciam o mercado, estão às condições do clima nos países produtores, as variações na área de plantio e a situação econômica dos países consumidores.

Assim sendo, para tanto, apura-se o seguinte valor:

DIMENSÕES/HÁ:

2.694 has

VALOR/HÁ EM (R$)

310 sc/p/há X R$137,43

TOTAL EM (R$)

42.603,30

TOTAL GERAL: R$ 114.773.290,20

Assim sendo, concluo, concluo a Avaliação Judicial relativo ao bem imóvel contristado, constante do Mandado de Avaliação de 2.649 e 7.487m2 hectares em:

R$ 114.773.290,20 (Cento e catorze milhões, setecentos e setenta e três mil, duzentos e noventa e três reais e vinte centavos).

Portanto, não havendo individualização da área pertencente ao devedor, dos 331 há (Trezentos e trinta e um hectare) penhorados em favor do exequente, considerando que tal área (penhorada) corresponde a 1/8 (um oitavo) do valor da área do total, tem se o valor de R$14.101.692,30 **(Catorze milhões cento e um mil seiscentos e noventa e dois reais e trinta centavos)**

Nada mais havendo, encerro o presente auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por este Oficial de Justiça/Avaliador encarregado das diligências.

Antonio dos Santos Vasconcellos
Oficial de Justiça/Avaliador
Matrícula Nº 5694

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SANDRA REGINA LORENZI MEDEIROS MARTINELLI. Liberado nos autos digitais por Sandra Regina Lorenzi Medeiros Martinelli, em 24/03/2023 às 17:14. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000841-59.2009.8.12.0037 e o código 1r5K60oJ.