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 aos 03 (três) Lotes de Terra Rural, denominados: "IGARAPÉ DO RIO CLARO, com 450 has, SERINGAL RIO CLARO, com 600 has e IGARAPÉ DA SOCIEDADE, com 618 has", localizados na Gleba Sumidouro, 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° 21.214 do RGI de Diamantino.

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** dos imóveis rurais objeto da matrícula N° **21.214.**

OBJETO DA AVALIAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL:

Lotes de Terras Rurais denominadas: "IGARAPÉ DO RIO CLARO, SERINGAL RIO CLARO E IGARAPÉ DA SOCIEDADE" com área total de 1.668 has, - 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° 21.214, do Cartório de Registro de Imóveis do 1° Ofício desta Comarca de diamantino/MT. Não dispõe de benfeitorias alguma apenas parte em pasto e cerrado/mata.

CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:

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, constatado a não existência de benfeitorias somente a área em bruto, conclui então, que o valor a ser atribuído é de apenas 150 sacas por hectares, visto que não dispõe de benfeitorias.

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

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.

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 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:

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.

DIMENSÕES/HÁ:

1.668 has

VALOR/HÁ EM (R$)

150 sc/p/há X R$137,43

TOTAL EM (R$)

20.614,50

TOTAL GERAL: R$ 34.384.986,00

Assim sendo, concluo, concluo a Avaliação Judicial relativo ao bem imóvel contristado, constante do Mandado de Avaliação de 589,7597 hectares em: **R$ 34.384.986,00 (Trinta e quatro milhões, Trezentos e oitenta e quatro mil, Novecentos e oitenta e seis reais).**

Portanto, como a avaliação tem que incidir sobre a área penhorada que é de 668 has, considerando a avaliação do total da área, assim sendo, o quantum avaliado dentro do total da área é:
668 has X valor da saca de soja por hectare = R$ 20.614,50, que alcança o total de **R$ 13.770.486,00**

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.