

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos vinte e três dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao r. mandado de AVALIAÇÃO, extraído dos autos de Nº 1025618-96.2023.8.11.0015, em trâmite pela 1º Vara Cível desta Comarca de Sinop-MT, tendo como requerente FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I, e como requerido RICARDO ANDRE QUAINI, procedi como segue:

No dia 23 dezembro de de 2024, pela manhã, com saída do átrio do Fórum local, num percurso de aproximadamente 105 quilômetros, diligenciei até o imóvel rural de matrícula 9785 do CRI – 1º Ofício de Sinop, área objeto da demanda.

Lá estando, localizei a área, que atualmente está com cultivo de soja em fase de crescimento, tendo afixada no início da lavoura uma placa com a descrição GRUPO BS Agronegócios - FAZENDA SÃO CARLOS I – LAVOURA.



O imóvel descrito na Matricula 9.785, ficha 001, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Sinop, Mato Grosso, com área total de 848.95052 hectares, denominada de Fazenda São Carlos I, apresenta uma área sendo cultivado atualmente o plantio de soja, que está em fase de crescimento, sendo que a área cultivada faz margem com a estrada de acesso à fazenda Dakar II, com distância de 600 metros, e o restante da área está em mata nativa,



Este documento foi gerado pelo usuário 286.***.***-18 em 20/01/2025 12:58:45
Número do documento: 25012010475790300000168592731
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25012010475790300000168592731>
Assinado eletronicamente por: MARCELA LIGOR MONTEIRO - 20/01/2025 10:47:58



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 02/09/2026 15:27:55
Número do processo: 0036009-35.2013.8.07.0001
Número do documento: 25012114415200000000203204436 | Tipo de documento: Carta
<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25012114415200000000203204436>
Assinado eletronicamente por: SANDRA DA SILVA AMARO - 21/01/2025 14:41:53
Perfil: Servidor Geral

aparentemente já explorada a extração de madeira.

Com a finalidade de obter um justo valor de mercado daquela porção de terras, estive em diligências com recursos próprios, visitando fazendas ali nas imediações com as mesmas características, dentre elas: Fazenda Dakar II e Fazenda Chapadão, e em conversa com pessoas que ali encontrei, porém não de forma oficial, fui informada que naquela região toda e qualquer transação que envolva compra e venda de terras em área rural, a forma de negociação é em sacas de soja, algumas transações à vista, mas na maioria dos negócios é pelo chamado Plano Safra, com parcelas semestrais ou anuais, o que variavelmente muda de acordo com a cotação do produto, e que na ocasião da elaboração do contrato de compra e venda naquela data é fixado o valor da soja daquele dia. Também colhi informações com corretores ligados ao ramo de compra e venda de terras.

Diante da situação apresentada, e de posse de informações quanto a valor de venda em áreas com aproximadamente 30% (trinta por cento) agricultáveis, e 70% (setenta por cento) em reserva legal, obtive variação de preços entre 254 (duzentas e cinquenta e quatro) e 340 (trezentos e quarenta) sacas de soja por hectare.

De posse de todas as informações colhidas e acima descritas, com a informação quanto a localização das matrículas objeto da ordem, de que a área de terras a ser avaliada é aquela, então, PROCEDI com a AVALIACÃO do seguinte bem imóvel:

Da descrição dos Imóveis:

IMÓVEL DENOMINADO FAZENDA SÃO CARLOS I, CONSISTENTE EM UMA ÁREA DE TERRAS, COM 848,95052 HECTARES, COM MATRÍCULA SOB N.º 9.785, REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SINOP/MT.

Da Estimativa de valores de mercado:

Tomando por base as informações obtidas em conversa com proprietários de áreas de terra a venda ou não ali naquela região, bem como informações obtidas extraoficialmente por corretores de Imóveis no município de Santa Carmem e Sinop/MX, considerando as condições em que a área se apresenta, obtivemos valores que variam entre 254 (duzentas e cinquenta e quatro) e 340 (trezentos e quarenta) sacas de soja por hectare, e de acordo com a empresa GRÃO DIRETO, que comercializa grãos em nossa região, com cotação para esta data 16/01/2024, com valor de R\$ 113,67 (cento e seis reais e sessenta e sete centavos) por



Este documento foi gerado pelo usuário 286.***.***-18 em 20/01/2025 12:58:45
Número do documento: 25012010475790300000168592731
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25012010475790300000168592731>
Assinado eletronicamente por: MARCELA LIGOR MONTEIRO - 20/01/2025 10:47:58



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 02/09/2026 15:27:55
Número do processo: 0036009-35.2013.8.07.0001
Número do documento: 25012114415200000000203204436 | Tipo de documento: Carta
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25012114415200000000203204436>
Assinado eletronicamente por: SANDRA DA SILVA AMARO - 21/01/2025 14:41:53
Perfil: Servidor Geral

saca de soja padrão comercial.

Considerando a soma dos dois valores: 254 e 340 sacas de soja por hectare obtivemos a quantidade de (254+340:594 (quinhentos e noventa e quatro) sacas. Então, dividindo essa quantidade por dois temos a quantia de 297 (duzentos e noventa e sete) sacas de soja por hectare.

Do valor da Avaliação 100%+ da Matrícula 9.785:

Diante de tudo acima exposto, considerando uma média entre os valores obtidos, a quantidade de sacas de soja por hectare alcançado de 297, e considerando pesquisa realizada junho ao site GRÃO DIRETO, no mercado de cotação de preços referente ao dia (16/01/2025), temos apresentado o valor de R\$ 106,90 (cento e seis reais e noventa centavos} por saca de soja na região norte do Mato Grosso.

Assim, temos o valor calculado em: R\$113,67/sacas de soja x 297 sacas de soja por hectare - R\$ 33.759,99 (trinta e três, setecentos e cinquenta e nove reais e noventa e nove centavos por hectare.

O valor total da area compreendendo os 100% da matrícula, corresponde a 848,95052 hectares, e tendo o valor de R\$ 33.759,99 por hectare, temos o valor total da area em R\$ 28.660.561,10. (vinte e oito milhões, seiscentos e sessenta mil, quinhentos e sessenta e um reais e dez centavos).

E para constar, LAVRO O PRESENTE AUTO DE AVALIAÇÃO, que segue devidamente assinado por mim, oficiala de justiça.

Marcela Ligor Monteiro
oficiala de justiça



Este documento foi gerado pelo usuário 286.***.***-18 em 20/01/2025 12:58:45
Número do documento: 25012010475790300000168592731
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25012010475790300000168592731>
Assinado eletronicamente por: MARCELA LIGOR MONTEIRO - 20/01/2025 10:47:58

Num. 181078661 - Pág. 3



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 02/09/2026 15:27:55
Número do processo: 0036009-35.2013.8.07.0001
Número do documento: 25012114415200000000203204436 | Tipo de documento: Carta
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25012114415200000000203204436>
Assinado eletronicamente por: SANDRA DA SILVA AMARO - 21/01/2025 14:41:53
Perfil: Servidor Geral

Num. 223150336 - Pág. 79