

Segunda área:

Um lote de terras com a medida de 388,88 há e 731 m² (trezentos e oitenta e oito hectares, oitenta e oito ares e Setecentos e Trinta e Um Metros Quadrados), dentro dos limites de uma área maior de 500,00 há, da “Fazenda Boa Esperança”, adquiridas conforme consta dos Registros números “19 e 20” da Matrícula nº 22.626 junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Comarca de Barra do Garças, denominada Fazenda Boa Esperança

4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS e SUAS BENFEITORIAS.

Os imóveis foram localizados nas seguintes coordenadas geográficas:

A primeira área acima apontada, cuja Matrícula atual possui o número 82.154 no C. R. Imóveis desta Comarca, com área de 202,4026 há, há 15°24'35,07" S e 53°03'35,95" W, encontra-se atualmente beneficiada com uma área aberta e preparada para a formação de pasto bovino de 137,6053 há.

A segunda área acima apontada, matrícula nº 22.626 do C. R. I. desta Comarca, com área total de 388,88 há, há 15°25'18,52" S e 53°03'34,35" W, beneficiada com uma área aberta e preparada para a formação de pasto bovino, medindo 304,2635 há.

Ambas possuem relevo plano e pequenos acidentes geográficos, de solo arenoso. O clima é tropical, quente e úmido, com períodos de chuva regulares, variando entre os meses de novembro a abril e seca entre os meses de maio a outubro. Possuem reserva ambiental de acordo com a legislação atual. A região onde estão situadas se caracterizam principalmente para de cria e recria de gado bovino.

VIAS DE ACESSO:

Partindo da Cidade de Barra do Garças-MT, segue pela Rodovia BR-070, numa distância de 138 km, vira à direita, onde se visualiza a Placa da Fazenda Santa Maria, de propriedade da Empresa TRUST AGRO CO., seguindo por esta estrada vicinal por aproximadamente 15 km, chega-se áreas em questão e que se divisam em parte, conforme visualização na fotografia aérea já anexada aos autos anteriormente.

ASPECTOS VALORATIVOS e DEPRECIATIVOS.

Ambas as áreas em análise, possuem aspectos valorativos quanto as suas vias de acesso, por estradas bem conservadas, pontes de madeiras e mata-burros recém construídos e rede de energia rural próxima. No tocante aos aspectos depreciativos, tem-se a proximidade com as Reservas Indígenas Xavante e Boróros, o que pode se configurar em uma certa insegurança, tanto por eventual importunação quanto pela segurança jurídica, cuja política atual governamental consiste em aumentar as reservas indígenas, fato esse depreciativo.



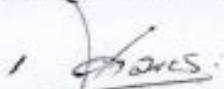


5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

As transações imobiliárias são realizadas com variações de preços, observando-se principalmente sua localização, benfeitorias, vias de acesso, entre outras. Na região onde se localizam os imóveis ora em avaliação, foram pesquisados preços por hectare em fazendas próximas como: "Faz. Estrela do Sul", "Fazenda Morro Alto" e "Fazenda Santa Rita", cujo valor médio varia entre R\$ 40.000,00 (Quarenta Mil Reais) a R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais). Desta forma AVALIO o preço por hectare, equivalente a 4,84 alqueire mineiro, a quantia de R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS).

- Área com 202,4016 há em **R\$ 8.096.064,00 (NOVE MILHÕES, CENTO E OITO MIL E SETENTA E DOIS REAIS)**
- Área com 388,88 há e 731 m2 em **R\$ 15.555.492,40 (QUINZE MILHÕES, QUINHENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL, DUZENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS).**
- **TOTAL DA AVALIAÇÃO:**

R\$ 23.651.556,40 (VINTE E TRÊS MILHÕES, SEISCENTOS E CINQUENA E UM MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS).


Darley Chaves
Oficial de Justiça/Avaliador
Matrícula nº 1197