



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

AUTO DE AVALIAÇÃO

AUTOS

PROCESSO Nº 0000774-57.2008.8.11.0005

CLASSE

(Cédula de Crédito Rural) –EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

POLO ATIVO

HSBC BANK BRASIL S.A – BANCO MULTIPLO

POLO PASSIVO

JOSÉ EZIDIO BORIM CAPELETO, JODEMAR CAPELETO e ROBERTO APARECIDO CAPELETO.

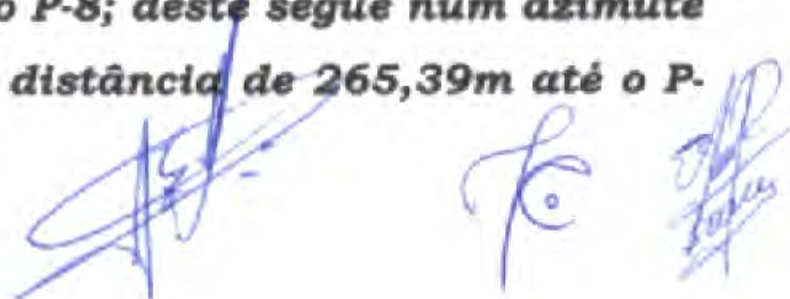
Aos 27 (vinte e sete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três), depois de efetuado a vistoria na parte ideal da FAZENDA OLHO D' AGUA I, localizada, na localidade da Gleba Pirapitangas, Zona Rural de

1



Diamantino-MT, nesta Comarca, aonde, mansa e pacificamente, efetivei a AVALIAÇÃO do pertencente dos Executados acima, a saber:

UM LOTE DE TERRAS denominado, FAZENDA OLHO D' AGUA I, com a área de 250,9434 has. (duzentos e cinquenta hectares, noventa e quatro ares e trinta e quatro centiares), neste Município de Diamantino/MT, com os seguintes limites: Ao Norte limita e confronta com margem direita do Córrego Vaca Morta; Ao Leste limita e confronta com terras de Benedito Simão Nunes; Ao Sul limita e confronta com terras de José Dário Leal e a Fazenda Santa Cecília; ao Oeste limita e confronta com terras da Fazenda Santa Cecília, Descrição do Perímetro: Partindo do marco M-1, de coordenadas UTM N 8.394.751,05 e E 754.503,81m, cravado na margem direita do córrego Vaca Morta, segue por uma linha confrontando com terras de Benedito Simão Nunes, numazimute verdadeiro de 163°17'17" e distância de 1.924,01m até o marco M-2; deste segue por uma linha seca confrontando com terra de José Dário Leal, num azimute verdadeiro de 233°32'38" e distância de 940,52m até o marco M-3; deste segue por uma linha seca num azimute verdadeiro de 291°43'36" e distância de 1.017,97m até o marco M-4; deste segue por uma linha seca num azimute verdadeiro de 345°18'06" e distância de 320,30m até o marco M-5; deste segue por uma linha seca num azimute verdadeiro de 3°00'44" e distância de 633,08m até o marco M-6; deste segue por uma linha seca num azimute verdadeiro de 17°49'09" e distância de 976,30m até o marco M-7, cravado na margem direita do córrego Vaca Morta, confrontando do marco M-3, ao marco M-7 com terras e Fazenda Santa Cecília, do marco M-7 segue num azimute verdadeiro de 18°17'49" e distância de 110,28m até o P-8; deste segue num azimute verdadeiro de 56°23'57" e distância de 265,39m até o P-



9; deste segue num azimute verdadeiro de 78°13'04" e distância de 165,63m até o P-10; deste segue num azimute verdadeiro de 89°23'35" e distância de 123,69 até o marco M-1, cravado na margem direita do córrego Vaca Morta, confrontando do marco M-7, ao marco M-1 com a margem direita e a jusante do córrego Vaca Morta, Sendo que o marco M-1, foi o ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro, matrícula sob n.º 22.751, do 1º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Diamantino/MT.

CONSIDERAÇÕES

Levantamento Básico - (meio físico):

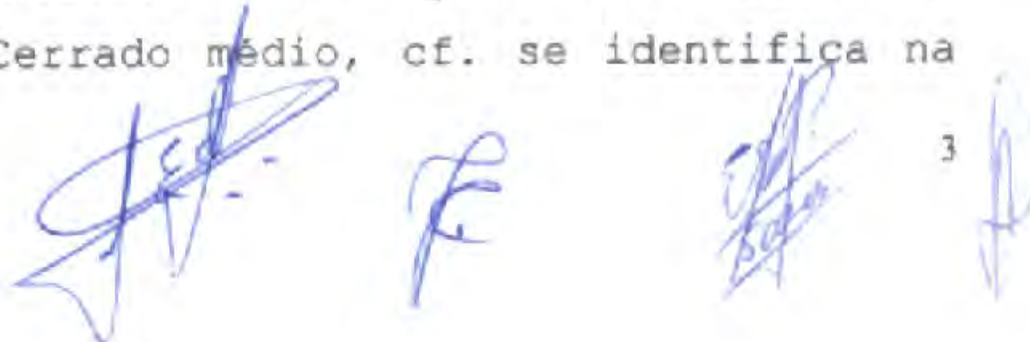
Climatologia: Clima tropical de Savana, segundo a classificação de Tanaka, com períodos: seco e chuvoso, bem definidos, e, com duração aproximada (06) meses cada um.

Características (uso do solo):

Ocupação: Parte da área que compreende o referido Imóvel está sobre solos classificados como latos solos amarelados / areias quartzosas com textura, com porcentual de argila próprios para agricultura que ora se cultiva na referida propriedade, cf. se identifica na região de situação do imóvel e circunvizinho.

Profundidade efetiva: Horizonte (A): 0,30/50 CM.

Permeabilidade: Rápida e moderada. **Topografia:** Plana e levemente ondulada, havendo uma pequena declividade em direção a pastagem e reserva legal, limite natural do imóvel em uma das laterais. **Fertilidade Aparente:** Solo aparentemente de boa fertilidade, cf. se identifica na região do imóvel e circunvizinho. **Vegetação:** Cerrado médio, cf. se identifica na





região de situação do imóvel e circunvizinho. **Pedregosidade**
Aparente: Aparentemente apresenta pouco, cf. se identifica na
região de situação do imóvel e circunvizinho. **Hidrografia:** um
Córrego - Córrego Vaca Morta.

BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL:

Sendo 200 has(duzentos hectares), encontra-se
mecanizada, com correção para plantio de lavouras,
50,9434 has(cinquenta hectares, noventa ares e trinta e
quatro centiares), em pastagem e reserva legal, Cerca de
Arame Liso, cinco fios, e madeiras de boa qualidade,
Energia Elétrica (trifásica).

CONCLUSÃO

Assim, face às razões acima, e consideração, do
aludido imóvel apesar de ser tratado de imóvel rural,
situa-se próximo da Cidade de Diamantino/MT,
aproximadamente 17 KM, sentido Posto Trevão localizado no
Bairro Novo Diamantino/Diamantino/MT, pela BR 364, Posto
Gil, estrada asfaltada e pavimentada, poucos km sem
asfalto, via estrada da Fazenda Peraputanga,
aproximadamente 06 Km até a referida fazenda, que por
sinal, em razão das condições em que o imóvel tem
inserido em seu favor, dá se o somatório de incrementos
para alcançar valor resultante dos benefícios que
completam o índice para alcançar o valor da referida
avaliação, tomo ainda, por base os preços praticados na
compra e venda de imóveis rurais em nosso município,
através de pesquisas nos escritórios do ramo, e também
feitas buscas através de inúmeros sites especializados em
mercados imobiliários regionais, entre elas:

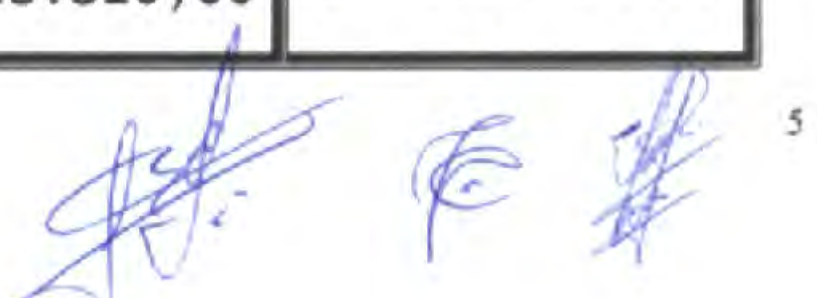




, cuja prática de negociação de terras neste Município de Diamantino/MT é baseado em valor específico no preço de **SOJA - sacas de 60 Kg, Convencional-(tipo Industrial)** e ainda, considerando principalmente que os valores aqui estabelecidos são para a **VENDA (PRAÇA) À VISTA.**

Obs.: É importante evidenciar que os preços do produto (soja), 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 o consumo. Entre as notícias que influencia o mercado, estão as condições do clima nos países produtores, as variações na área de plantio e a situação econômica dos países consumidores. Sendo assim, tomando-se todas as cautelas e critérios necessários para a elaboração do presente **AUTO**, razões pelo qual, fixo os valores, nos termos abaixo caracterizado, ponderando na proporção de **450 sacas**, por hectares das referidas áreas abertas com culturas anuais, 180 sacas por hectares das áreas em bruto - reserva florestal, já considerando as benfeitorias existentes no imóvel, registrando que a saca de soja esta cotada em diversos armazéns locais na média atual de **R\$ 129,50 (cento e vinte e nove reais e cinquenta centavos)**. Assim, **FIXO EM DEFINITIVO** o valor da **AVALIAÇÃO** da **FAZENDA OLHO D' AGUA I, com a área de 250,9434ha,** objeto da matrícula sob o n.º 22.751, nos termos dos quadros a seguir demonstrados.

<u>ÁREA</u>	Valor p/ha	Valor total
200 há aberta com suas benfeitorias	R\$.58.275,00	R\$.11.655.000,00
50,9434 reserva legal	R\$.23.310,00	R\$. 1.187.490,00

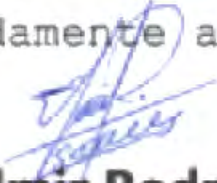




TOTAL GERAL DA PRESENTE AVALIAÇÃO

R\$. 12.842.490,00 (Doze Milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e noventa reais.

Nada mais havendo, encerro o presente que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.


Edmir Rodrigues Soares
Oficial de Justiça / Avaliador
matr.3195







