



Poder Judiciário  
Estado de Mato Grosso  
Comarca de Sorriso

Rua Canoas n.º 641, Centro,, Sorriso - MT. Telefone: (66) 3545-8400

## AUTO DE AVALIAÇÃO

**MARCELO DO NASCIMENTO CABRAL**, matrícula 0415, Oficial de Justiça avaliador desta Comarca, em cumprimento ao r. Mandado de Avaliação, extraídos do Processo Judicial Eletrônico - PJE, sob o nr. 1001353-96.2016.8.11.0040 em que figura como exequente ADM DO BRASIL LTDA e como executados COSTA SEMENTES E MAQUINAS LTDA e outros, de ordem do Meritíssimo Juiz de Direito da Terceira Vara desta Comarca, e aí sendo, após me dirigir ao imóvel rural, objeto da presente avaliação, procedo da seguinte forma:

### 1. DESCRIÇÃO DO BEM:

✓ **01 (UM) IMÓVEL RURAL**, situado a margem esquerda do Rio Telles Pires no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área total 808,3686 (oitocentos e oito hectares, trinta e seis ares e oitenta e seis centiáres) (Certidão de Inteiro Teor Anexa), possuindo cerca de 80% (oitenta por cento) de sua área aberta, sendo utilizada para cultivo de lavouras diversas e 20% (vinte por cento) com várias edificações (como um pequeno galpão para armazenamento de produtos químicos e quatro casas de alvenaria, sendo uma delas casa sede).

**Localização:** o imóvel encontra-se localizado em área rural, na região linha Morocó, próximo ao distrito de Primavera do Norte tendo uma distância da sede do município de Sorriso/MT cerca de 90 kms, em zona de cultivo de grãos, confrontando com outras áreas destinadas à mesma atividade;

**Tipo de ocupação circunvizinha:** outros imóveis rurais destinados ao cultivo agrícola.

**Beneficiários:** possui edificações sobre si, sendo um pequeno galpão de alvenaria com telhado de zinco, em péssimo estado de conservação e uso, três casas de alvenarias sendo destinada a funcionários e uma sendo casa sede dos patrões, a qual se encontra abandonada, pois a fazenda hoje se encontra vendida ao Sr. Renato Frances, informação prestada pelo Sr. Rafael - Gerente da mesma, a qual também possui um lago, onde se cria peixes, mais também se encontra abandonado;

**Estado de Conservação:** Condições gerais boas, com 80% (oitenta por cento) da área preparada para o cultivo e 20% (vinte por cento) de reserva legal;

### 2. DA PESQUISA:

AUTO DE AVALIAÇÃO





**Poder Judiciário**  
**Estado de Mato Grosso**  
**Comarca de Sorriso**

Rua Canoas n.º 641, Centro., Sorriso – MT. Telefone: (65) 3545-8400

Para realizar a avaliação do imóvel rural acima descrito, como de praxe, foi adotado o método comparativo direto de pesquisas e levantamento de preços e valores no mercado imobiliário de outras áreas na região da localização do imóvel.

**Fonte de Informação:** Imobiliária Ouro Verde, em Sorriso – MT, com Leocir Nazari, Imobiliária Independência Riciari Franco e Fátima Vip – Edgar Triches localizada em região próxima ao imóvel avaliado;

**1º COMPARATIVO –** Na Imobiliária Ouro Verde, em Sorriso – MT, ao levantar o valor aproximado da área em questão, com a pessoa do Sr. Leocir Nazari, este apresentou o valor comercializado naquela região, como de costume, sendo como base de cálculo o valor do hectare em saca de soja, ou seja, entre 800 a 1000 sacas de soja por hectare no valor à prazo (10 anos para pagamento) e entre 550 a 750 sacas de soja por hectare no preço à vista.

**2º COMPARATIVO –** Na Imobiliária Independente, localizada na cidade de Sorriso, rua Porto Alegre esquina com a av. Bresciani, cujo proprietário também desenvolve a função de produtor rural, este informou que tem conhecimento de imóveis, nas proximidades do construído, que estaria sendo vendido pelo valor médio de 800 sacas de soja por hectare, na forma à prazo, ou seja, em 15 (cinco) pagamentos anuais, sendo entrada mais quatro pagamentos, porém, o valor à vista seria de aproximadamente 650 sacas de soja por hectare, na modalidade de pagamento à vista, atribuindo um desconto de cerca de 30% (trinta por cento) sobre o valor à prazo.

**3º COMPARATIVO –** Fazenda Vip, pertencente a Edgar Triches, área localizada na região do imóvel avaliado, o qual disse que sabe de um vizinho seu que, havia alguns meses, vendido seu imóvel pelo preço de sacas de soja por hectare, na forma à prazo, ou seja, em 2 (dois) pagamentos anuais, sendo entrada mais seis pagamentos, que corresponderia a aproximadamente 650 a 680 sacas de soja por hectare, na modalidade de pagamento à vista, atribuindo um desconto de cerca de 30% (trinta por cento) sobre o valor à prazo.

**2. IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

✓ - 01 (UM) IMÓVEL RURAL DESCRITA NA MATRÍCULA DE NR 1589 FLS 1-2 DE 1º RGI MUNICÍPIO DE SORRISO, SITUADO NA LINHA MOROCÓ, ESTADO DE MATO GROSSO, COM ÁREA DE 808,3686HA (oitocentos e oito hectares, trinta e seis ares e oitenta e seis centiares), DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO, COM OS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITOS NA MATRÍCULA ACIMA DESCRITA DO CRI/SORRISO/MT, possuindo cerca de 80% (oitenta por cento) de sua área aberta, sendo utilizada para cultivo de lavouras diversas e 20% (vinte por cento) de reserva legal, sem edificações de qualquer natureza, possuindo bom relevo, sem necessidade de emprego de curvas de nível e/ou outros métodos especiais de controle a erosão; o solo apresenta boa cor e textura, na qual não existe característico excedente de areia na terra, sem pedras, possuindo uma produção média na região, superior a 64 (sessenta e quatro) sacas de soja por hectare, o que demonstra boa fertilidade do solo, padrão na região; apresenta excelente localização em relação à rota de escoamento de produção, tendo acesso privilegiado tanto para Cuiabá como para Sorriso/MT., ou Lucas do Rio Verde/MT (com rodovias pavimentadas em quase na totalidade do percurso).

**4. DA AVALIAÇÃO:**

AUTO DE AVALIAÇÃO







Poder Judiciário  
Estado de Mato Grosso  
Comarca de Sorriso

Rua Canoas n.º 641, Centro., Sorriso – MT. Telefone: (66) 3545-6400

Pela pesquisa e método comparativo coletados no item 2, cuja avaliação do preço por hectare, equivale a certa quantidade de soja, apresento o valor da saca de soja, nesta data:

EMPRESA

Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária – IMEA

VALOR DA SOJA

R\$ 42,25

| EMPRESA | VALOR | COTAÇÃO | DATA | LOCAL | CATEGORIA | UNIDADE |
|---------|-------|---------|------|-------|-----------|---------|
| Imagem  | 14,00 | 0,01    |      |       |           |         |
| Imagem  | 14,00 | 0,01    |      |       |           |         |
| Imagem  | 14,00 | 0,01    |      |       |           |         |
| Imagem  | 14,00 | 0,01    |      |       |           |         |
| Imagem  | 14,00 | 0,01    |      |       |           |         |

Assim pelas pesquisas apresentadas, o valor médio do hectare corresponde, na modalidade de "PAGAMENTO A VISTA" a 650 (seiscentos e cinquenta) sacas de soja por hectare, totalizando assim valor do hectare em moeda corrente, nesta data, em R\$ 40.462,50 (quarenta mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), resultando no valor total da área avaliada em R\$ 32.708.266,50 (trinta e dois milhões, setecentos e oito mil, duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos).

**VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:** R\$ 40.462,50 (quarenta mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), resultando no valor total da área avaliada em R\$ 32.708.266,50 (trinta e dois milhões, setecentos e oito mil, duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos). Nada mais tendo a avaliar, lavro o presente auto que vai devidamente datado e assinado.

Sorriso/MT., 05 de Março 2018.

MARCELO DO NASCIMENTO CABRAL  
Oficial de Justiça Avaliador  
MAT 415

AUTO DE AVALIAÇÃO

