

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos **TRÊS** dias do mês de **MAIO** do ano de **DOIS MIL E VINTE E QUATRO**, nesta cidade e Comarca de Sorriso, Estado de Mato Grosso, em cumprimento ao r. mandado nos autos de Execução de Título Extrajudicial n.º **1002142-65.2020.8.11.0037**, em que figura como exequente **Cooperativa Mercantil e Industrial dos Produtores de Sorriso** e como executada **Indiana Agri Comércio e Exportação de Cereais Eireli**, expedido pelo Meritíssimo Juízo de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, de posse do mandado, realizando as diligências necessárias, procedi da forma que se segue:

- ✓ Considerando a verificação do imóvel, para conferência de divisas, benfeitorias, melhoramentos e demais itens que pudessem corroborar para a atribuição de valor ao mesmo;
- ✓ Considerando a tomada de preços (modalidade de pagamento à vista), realizadas entre empresas credenciadas no ramo de compra e venda de imóveis, nesta cidade de Sorriso/MT:
 - Valle Imóveis – Av. Natalino João Brescansin, 1.125 – Centro Norte, Sorriso - MT;
 - Colonizadora Feliz – Av. Natalino João Brescansin, 1.500 - Centro Norte, Sorriso - MT;
 - Imobiliária Ouro Verde – Av. Natalino João Brescansin, 105 – Centro Sul, Sorriso - MT;
- ✓ Considerando a consulta em sites e classificados de vendas de bens imóveis, urbanos e rurais, em Sorriso/MT e região;
- ✓ Considerando as consultas realizadas a outras avaliações realizadas por colegas, nesta Comarca, assim como, laudos e pareceres periciais relativos ao imóvel objeto da presente avaliação;

Auto de Avaliação



Poder Judiciário
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso

Rua Canoas, 641 – Centro Sul, Sorriso

Telefone: (66) 3545-8400

✓ Considerando a Metodologia Utilizada, **MÉTODO COMPARATIVO**, baseado na média de preços levantados junto às empresas de compra e venda de imóveis, na região e os preços de imóveis semelhantes e próximos à sua localização;

01 – Das observações preliminares:

Inicialmente, deve-se deixar especificado que a pesquisa e a apuração dos valores imobiliários correspondentes aos imóveis contidos ao final do presente auto de avaliação, obedeceram ao critério de transação à vista, na data, não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacional realizável, ou seja, isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas. Nesta avaliação, o critério de transação a vista, obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado;

02 – Do Imóvel objeto da avaliação:

01 (um) Imóvel Rural, denominado LOTE 2-B, com área de 6,00 ha (seis hectares), ou seja, 60.000,00 M2 (Sessenta mil metros quadrados), situado no lugar denominado de Valo, Expansão urbana, às margens da BR-163, KM 769, nesta cidade de Sorriso/MT, devidamente matriculado no CRI DE SORRISO–MT, sob nº 12.336, folha 01 do Registro geral.

Auto de Avaliação



05 – Das edificações, benfeitorias e melhoramentos do imóvel:

Durante o processo de visitação e vistoria ao imóvel, foram verificadas as seguintes edificações:

O Imóvel avaliado situa-se em região Industrial e comercial de Sorriso, possuindo a sua principal destinação ao recebimento, classificação, secagem e armazenamento de grãos cultivados na região;

- ESCRITÓRIO: O escritório possui uma área construída de 350,00m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), tendo anexo a si uma balança e o prédio destinado a vestiário e refeitório. O acesso principal ao escritório pode ser realizado pela BR-163 e o secundário, pela parte interna do terreno; é composto por uma recepção principal que dá acesso a sala do escritório 01, que serve para atendimento e processamento comercial da empresa; separado por divisórias, encontra-se o setor de pesagem (balança), servidor e dois lavabos (feminino e masculino); do outro lado da recepção, há uma porta de correr, laqueada, que permite acesso aos outros escritórios - de um lado dois escritórios destinados à atendimentos individualizados e do outro, sala de reuniões; seguindo pelo corredor, tem-se o acesso aos outros escritórios, cozinha e banheiro; pela parte externa (fundos) tem o acesso ao refeitório e ao vestiário; tais edificações foram feitas em alvenaria, com paredes lisas e pintadas, aberturas de aço com vidros lisos, cobertura de telhas de amianto, piso cerâmico; tempo estimado de construído: 20 (vinte) anos;

Verificou-se, ainda, nos fundos do prédio do escritório, Balança de pesagem com 30metros de comprimento por 3,20 de largura com capacidade de 120toneladas, equipada com sistema de sinaleiros e placas indicativas e cancelas eletrônicas, sensores de entrada e de saída;

Auto de Avaliação



Poder Judiciário
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso

Rua Canoas, 641 – Centro Sul, Sorriso

Telefone: (66) 3545-8400

- ÁREA DE CLASSIFICAÇÃO: A área da classificação é composta de um prédio destinado à Unidade de recebimento, com sala de classificação com sugador pneumático, sendo tal edificação feita em alvenaria, com pré-moldado e estrutura metálica, com área construída de aproximadamente 250,00 m²(Duzentos e cinquenta metros quadrados), com divisão interna possuindo pé direito de aproximadamente 5,50metros, medindo 10 metros de frente e fundo de 20,00 lateral com ventilação natural e artificial, piso chão pisado, estrutura de pré-moldado e metálica com cobertura em telha zincada conforme demonstrado; a parte interna conta com acesso através de escadas metálicas, cujo espaço construído é composto por 03 salas, sendo:

Sala 01 – destinada ao classificador, área de 3,00m X 5,00m, piso em cerâmica branca, paredes em alvenaria com porta e vitrô, iluminação natural e artificial, forro em laje;

Sala 02 – destinada ao depósito de materiais, moldada em formato L, medindo 2,18m x 14,36m x 5,13m, com acesso pela sala 01; e,

Sala 03 – destinada a classificação, possuindo armários em alvenaria, com revestimento cerâmico marrom, iluminação natural e artificial através de portas e janelas em vidros temperados;

- DEPÓSITO DE RESÍDUOS: Na parte dos fundos do imóvel pôde ser verificado o armazém para abrigamento de defensivos agrícolas, composto por 01 barracão construído em material galvanizado, piso resistente, acesso através de cartão eletrônico, com sistema de segurança e câmeras.

- SUBESTAÇÃO DE ENERGIA: No terreno foi constatada, ainda, uma subestação de energia com 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, com transformador de alta tensão;

Auto de Avaliação



Poder Judiciário
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso

Rua Canoas, 641 – Centro Sul, Sorriso

Telefone: (66) 3545-8400

- RESIDÊNCIA PARA FUNCIONÁRIOS: Foi verificada a existência de uma casa com 109,65m² (cento e nove virgula sessenta e cinco metros quadrados), em alvenaria, com paredes lisas e pintadas, aberturas de ferro com vidros lisos, cobertura feita com telhas de barro, piso cerâmico, divisão interna, arquitetura básica, composta por: área lateral, cozinha americana, três dormitórios um banheiro, sendo pela parte externa uma área de serviço e caixa d'água;

- ARMAZÉM E SILOS PARA ABRIGAMENTO DE GRÃOS: O armazém graneleiro e casa de máquinas possui área de 7.959,00 m² de área construída em estrutura pré-moldada e alvenaria com cobertura metálica e telhado em zinco, com fundo tipo “V”, profundidade de fundo “V” de 13,12, em estado bom de conservação com piso e paredes em concreto, com aproximadamente 18 anos de uso, possui sistema de termometria, sistema de aeração, 07 motores com potências de 75cv e 2 de 60cv, o transporte da mercadoria ocorre através de fita, tanto para entrada como para saída do produto, tendo a possibilidade de transitar dentro do silo; na parte superior há uma passarela com guarda corpo e corrimão;

- Na casa de máquinas, verifica-se que a área comporta estrutura em alvenaria com estrutura metálica de telhas de zinco, silo pulmão em aço carbono da marca Kepler Weber com capacidade de 600,00, 4 equipamentos de pré limpeza, moegas para descarregamento de grãos, 01 balança, área de depósito medindo 3 x 2,40m;

Auto de Avaliação



Poder Judiciário
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso

Rua Canoas, 641 – Centro Sul, Sorriso

Telefone: (66) 3545-8400

- Possui, ainda, na sua estrutura: Banheiro com área de 4,48 x 3,09 composto por 2 pias, 1 mictório e 02 bacias sanitárias, com revestimento cerâmico em altura de 1,60m, 02 secadores de grãos a gás com capacidade de 120 t/h, 02 elevadores de canecas com capacidade de 240,00Toneladas, e 04 elevadores de canecas com capacidade de 120toneladas; o elevador número 09, possui capacidade de 100toneladas/h x 20.000;
- Foi verificada a existência de 01 compressor de ar Schulz modelo MSU5A MAX de 175 LB 40, 05 sistemas de termometrias, 01 módulo registrador da balança saturno, sala de comando com painéis elétricos do CCM tensão 380V Dimensões de 4.000 x 60, painel elétrico do CCM do elevador de canecas, tombador saur com unidade hidráulica com motor, painel de controle de termometria e painel de acionamento fora do CCM;
- Vê-se que o processo de secagem dos grãos, mesmo existindo fornalha, é feito através de gás GLP, existindo no local (terreno) 03 tanques cilindros de gás – vaporizador GLP e 04 queimadores a gás ATM MOD VOAT 1600 series 324, 327, 328 e 330;
- 02 fornalhas, medindo aproximadamente 250,00m2 edificadas em alvenaria tipo fornalhas, em tijolos maciço e teto de Lage;
- **TOTALIZANDO ASSIM:**
- 60.000,00 m2 (sessenta mil metros quadrados) de área de aproveitamento e do imóvel avaliado;
- 6.847,17 m2 (seis mil oitocentos e oito e quarenta e sete metros e dezessete centímetros quadrados) de área construída em alvenaria, ou seja, de área das benfeitorias, conforme Averbação Av-3-12.336 – Prot. n.º 43165;

Auto de Avaliação



Poder Judiciário
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso

Rua Canoas, 641 – Centro Sul, Sorriso Telefone: (66) 3545-8400

Considerando as características do imóvel em avaliação, tais como, Localização e estado de conservação das benfeitorias, aplico os valores conforme abaixo discriminado:

Imóvel urbano Lote 2B, 60.000m2x 231,5	R\$ 13.950.000,00
Edificação 01 sendo 137,57m2 x 1.627,54	R\$ 223.900,68
Edificação 02 sendo 250,00 x 871,71	R\$ 217.927,50
Edificação 03 sendo 109,65 m2 x 1.627,54	R\$ 178.459,77
Edificação 04 sendo 500,00 x 300,00	R\$ 150.000,00
Edificação 05 sendo 6.600,00 x 1.612,78	R\$10.644.348,00
Edificação 06 sendo 250,00 x 300,00	R\$ 75.000,00
SUBTOTAL	R\$ 25.439.635,95

MAQUINÁRIO E EQUIPAMENTOS:

Equipamento de descarga denominado de tombador	R\$ 850.000,00
Balança primaria	R\$ 150.000,00
Balança secundaria	R\$ 150.000,00
Equipamento de classificação	R\$ 46.000,00
Moegas	R\$ 280.000,00
Silos pulmões	R\$ 850.000,00
Equipamentos de pré-limpeza no total 04	R\$ 300.000,00
Secador de grãos	R\$ 420.000,00
Elevadores de carga e descarga	R\$ 238.000,00
Caixa de expedição de grãos	R\$ 75.000,00
Central elétrica	R\$ 220.000,00
Reservatório de água base concreto e caixa de ferro	R\$ 22.000,00
Escadas, passarelas em estrutura metálica	R\$ 88.000,00
Aeradores	R\$ 12.000,00
Central e taques	R\$ 48.000,00
Alambrados	R\$ 15.000,00
SUBTOTAL	R\$ 3.786.000,00

<u>TOTAL DA AVALIAÇÃO</u>	R\$ 29.225.635,95
--	--------------------------

Auto de Avaliação



Poder Judiciário
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso

Rua Canoas, 641 – Centro Sul, Sorriso Telefone: (66) 3545-8400

(Vinte e nove milhões, duzentos e vinte cinco mil, seiscentos e trinta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

Nada mais havendo para ser avaliado, lavramos o presente auto que lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Valdomiro Leandro Pereira
Oficial de Justiça avaliador

Edmilson Parron Parron
Oficial de Justiça Avaliador

Auto de Avaliação

