

EXCELENTÍSSIMO Sr. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE VILA RICA/MT.

PROCESSO Nº 1003302-28.2020.8.11.0037

Gilmar Gabriel Guerra, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 8076, designado nos autos da Ação de **EXECUÇÃO**, na qual figuram como Exequente **SICOOB PRIMAVERA MT** e, como Executado **MILSON ANTONIO FUZETI e TANIA EMILIA MARQUES MOTTA FUZETI** em curso perante este respeitável Juízo e Secretaria, após efetuar as diligências necessárias para cumprimento do trabalho a mim confiado, venho apresentar os Autos.

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FAZENDA ARARA AZUL I

Inicialmente cumpre esclarecer a este Juízo que a pesquisa e a apuração do valor contido no final do auto de avaliação de imóvel, pois trata-se de avaliação



de imóvel rural, obedeceram o critério de transação a vista, na data da diligência. Não se tratando de valor de custo ou reposição, podendo este ser maior ou menor do que o valor de venda. A meu entender o critério de transação a vista torna-se obrigatório nesses casos, mormente levando-se em consideração que as hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, sem parcelamento do lance ofertado e homologado.

O método utilizado para estas avaliações é o comparativo de dados de mercado, utilizando-se amostras de imóveis comparando semelhantes ao imóvel avaliando, disponibilizados no mercado imobiliário, seguindo a realidade da região.

No desenvolvimento, levantei através de uma pesquisa de mercado uma pequena amostra de mercado, formada apenas por elementos comparáveis, ou seja, que apresentam similaridade quanto às características intrínsecas (área da terra, edificações, benfeitorias, etc) e extrínsecas (posicionamento, acessibilidade, serviços públicos, documentação, etc) no tratamento dos elementos, a fim de aferir o valor de mercado do imóvel avaliando. Entretanto constatei uma completa escassez de ofertas e transações de áreas com características semelhantes à área avaliando, acreditando eu, devido às condições econômicas atuais em nosso país. Lembrando aqui, que todo esse período em que fiquei com a avaliação a ser completada em definitivo, foi devido justamente a escassez de negócios e para maior entendimento das partes esperei por mais negociações na região para levantar maior número possível de amostras, para avaliação final do imóvel em questão.

Assim, em virtude da impossibilidade de obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de área paradigmas coletei apenas informações junto à Prefeitura de Santa Cruz do Xingu/MT que tem os valores informados para efeitos de cobrança de ITBI, bem como, que atualmente os valores são fornecidos pelo vendedor e adquirente, sendo que a Tabela dos Valores da Prefeitura de Santa Cruz do Xingu está defasada, desatualizadas, sendo a última publicada em 2017. Os eventos de mercado relativos a áreas similares e na mesma região avaliando, levando-se em conta a distância, o acesso e demais serviços, busquei informações as últimas transações de vendas de terras na região e de corretores autônomos na região, sem credenciamento legal.

Ao 1º (primeiro) dia do mês de agosto do ano de 2024, em cumprimento ao



mandado expedido pelo MM. ° Juiz de Direito desta Comarca, extraído dos autos da Ação de **EXECUÇÃO**, na qual figuram como Exequente **SICOOB PRIMAVERA MT** e, como Executado **MILSON ANTONIO FUZETI e TANIA EMILIA MARQUES MOTTA FUZETI** e assim sendo, passo a avaliar o bem da seguinte forma:

A) OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é um imóvel Rural *desmembrado da Agropecuária Santa Luzia, situado no Município de Santa Cruz do Xingu, Comarca de Vila Rica, com área de 1.386,9709 (um mil trezentos e oitenta e seis hectares, noventa e sete ares e nove centiares), registrada na Matrícula 1.954 do CRI de Vila Rica/MT*. O Imóvel avaliando é composto por terras para a pecuária, mas atualmente está sendo cultivada com plantio diverso (soja e milho) composto de cerrado (parte com plantio - 300 hectares) e restante da área é de mata, com benfeitorias (cercas na divisa com Fazenda Leopoldina).

B) METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo método Comparativo Direto de dados de mercado.

C) ZONA E LOGRADOURO

- SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel no município de Santa Cruz do Xingu/MT, Comarca de Vila Rica/MT, distante da Sede da Comarca aproximadamente 350 quilômetros, seguindo pela



estrada que dá acesso à cidade de Santa Cruz do Xingu e de lá vai rumo a localidade denominada de Santa Cruz II, rumo ao Santa Clara. Sendo distante da sede de Santa Cruz do Xingu em aproximados 36 km (trinta e seis) quilômetros

- CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA

O Imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via de acesso não pavimentada e em ótimo estado de conservação.
- Energia elétrica

- PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de pouca estabilidade, não havendo equilíbrio entre oferta e procura. As perspectivas de comercialização do imóvel são escassas.

D) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula 1.954

- TERRENO



Possui uma topografia predominantemente plana, coberta por cerrado , sendo 300 hectares de área de plantio e restante de mata/cerrado.

Área: 1.386,9709 (*um mil trezentos e oitenta e seis hectares, noventa e sete ares e nove centiares*)

Divisas: Fazenda Arara Azul II, Fazenda Leopoldina e margens do rio Comandante Fontoura.

- BENFEITORIAS:

- apenas cercas na divisa com a Fazenda Leopoldina e divisa da área de plantio com a mata

E) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

As ofertas de venda e negócios realizados na região para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, resultaram nos seguintes elementos de amostra:

Área de terras no Município de Santa Cruz do Xingu, dados fornecidos pela Prefeitura local, esclarecendo aqui, que as avaliações foram informadas pelos negociantes do imóvel, pois a tabela de valores para efeito de cobrança de impostos da Prefeitura está



desatualizada. Neste caso, usei 2 (duas) Informações, que ora denomino de **Amostras** de negócios na região das quais vou considerar uma alta em 20% do valor estimado na prefeitura desta cidade para efeitos de cobranças de impostos municipais. Assim o preço unitário de amostra é:

1- Amostra 1 – R\$ 32.825.132,61/ área de 1.679 hectares

R\$ 19.550,40 por hectare - acrescidos de 20% = **R\$ 23.460,48 por hectare**

2- Amostra 2 - R\$ 13.574.504,75 / área de 150,2191 hectares

R\$ 90.364,70 por hectares - acrescidos de 20% = **R\$ 108.437,64 por hectare**

3- Informações de terceiros – Corretores autônomos

Negócios feitos em sacas de soja – gerando em torno de 500 sacas de soja por hectare. Preço da soja na data de 23/09/2024 = R\$136,44

Total por hectare = **R\$ 68.220,00 por hectare**

4- Transação feita recentemente na região, tendo o hectare saído à **R\$ 72.314,04.**

Homogeneizando em relação à fonte da amostra, (apenas informações da Prefeitura de Santa Cruz do Xingu/MT, com duas negociações, informação de terceiros 2 transações) devido o mercado imobiliário apresentar poucas ofertas que se assemelhem ao imóvel avaliando, quanto às características intrínsecas (área de terras, edificações e benfeitorias) e extrínsecas (posicionamento e acessibilidade, serviços públicos e documentação), temos:

Para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 68.108,04 (sessenta e oito mil cento e oito reais e quatro centavos) por hectare.**



Por todos os itens expostos, levando em conta as pesquisas levantadas a efeito da região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o preço de **R\$ 94.463.869,53** ou em números redondos, **R\$ 94.500.00,00 (NOVENTA E QUATRO MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)** como valor de avaliação do imóvel.

F) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Deixo de avaliar a cerca existente na propriedade, sendo que seu valor seria irrisório na constituição do valor final da propriedade.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto, ao final por mim assinado, acompanha fotos discriminadas e documentos que me levaram a avaliar o imóvel.

ANEXOS

Relatório fotográfico, com legenda

Documentação do imóvel fornecida nos autos

Mapas/ croquis

Espelho de negociação de imóveis fornecidos na Prefeitura de Santa Cruz do Xingu.



Gilmar Gabriel Guerra

Of. de Justiça Avaliador



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 04/08/2025 10:33:57

Número do documento: 24092713213711600000158898681

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092713213711600000158898681>

Assinado eletronicamente por: GILMAR GABRIEL GUERRA - 27/09/2024 13:21:37