



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

Processo: nº 0002708-51.2008.8.11.0037

Espécie: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Polo Ativo: ANTONINHO RAVANELLO

Polo Passivo: NEREU CARLOS PARMIGIANI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, Oficial de Justiça e avaliador ao final assinado, no cumprimento do mandado de Avaliação supra identificado, depois de proceder as diligências e vistorias a seguir relatadas, com observância das formalidades legais, prescritas art. 872 do Código de Processo Civil, apresento o Laudo consubstanciado no seguinte:

1. Preliminarmente

1.1 Objetivo

Trata-se o presente da avaliação de bem imóvel, penhorados nos autos referidos, e tem por objetivo apurar o seu **JUSTO VALOR** de mercado, obedecendo ao critério de transação à vista, nesta data.

2. Descrição do bem

Consta no mandado a determinação para Avaliação de:

2.1 “50% do imóvel de Matrícula 1.266, do Cartório de Registro de Imóveis de Primavera do Leste/MT”, consistente na “área de terras desmembrada da área maior do lote denominado Belo Horizonte, com 7,00 (SETE HECTARES) ou seja, 70.000,00 m², situado neste Município, com os seguintes rumos, distancias e confrontações: Partindo-se de um marco cravado na margem direita do córrego Várzea Grande, tal marco denominado M.1, segue-se confrontando com terras de Fábio Fabril com o rumo NW 79º00”SE e distância de 660,00 metros, até encontrar o M.2 cravado e confrontando com estrada vicinal, segue confrontando com a mesma, com o rumo SW 00º42ºNE e distancia de 107,89 metros, até encontrar o M.3;





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

deste segue-se confrontando com área remanescente de Adivino Castelli, com o rumo SE 79°00'NW e distância de 668,00 metros até encontrar o M.4 cravado na margem direita do já referido córrego Várzea Grande; deste segue de água acima e sempre pela margem direita com vários rumos e distancias e pela resultante temos NE 03°35'SW e distância de 109,67 metros, até encontrar o M.1 e assim fechado todo o perímetro ora descrito. CONFRONTAÇÕES: NORTE, com área remanescente de Adivino Castelli. SUL, com terras de Fábio Fabris. OESTE, com o córrego Várzea Grande; LESTE, com uma estrada vicinal.”

3. Vistorias e características

3.1 Localização e acesso

Partindo da saída desta cidade, pela Rodovia MT 130, sentindo o Município de Paranatinga/MT, adentra na MT 338, prossegue por 4 km e mais 600 metros à direita, aos “fundos da Granja Mantiqueira”;

Foto: Percurso a partir do Município: (fonte: Google Earth)





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO



(fonte: Google Earth)

3.2.2 Características da área

- solo latossolo argiloso;
- topografia predominante plana, com áreas acidentadas próximas ao Córrego Fundo.

A área possui opções de recurso hídrico por poço artesiano e por águas superficiais do Córrego Várzea Grande.

3.3 Características inerente ao potencial econômico da Região

A região possui grandes propriedades que se destacam na produção agrícola, com ótima média de colheita sacas de soja ou milho ou fardos de algodão.





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

Possui excelente logística, situada a menos de 20 km do Município de Primavera do Leste/MT, a 600 metros da rodovia municipal pavimentada.

3.4 Clima

O clima é o tipicamente tropical, com temperatura média de 27° C, com período de estiagem de maio a outubro, e período de maior ocorrência de chuvas de novembro a abril.

3.5 Altitude

Variável entre 580 a 600 metros.

Foto: vista da entrada do imóvel





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

Foto: vista aos fundos, divisa com córrego Várzea Grande (área de reserva aos fundos)



3.6 Benfeitorias

01 barracão de alvenaria, estrutura e placas de concreto pré-moldados e cobertura de folhas de zinco, medindo, aproximadamente, 20x50 metros.





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO



01 Casa, construída de alvenaria, paredes com reboco e pintura, piso com revestimento em cerâmica, com cobertura em estrutura de madeira e telha de fibro cimento, com área de 156 metros quadrados de construção, distribuída em 04 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, área externa, com caixa de água vertical.

01 casa com aproximadamente 40 metros quadrados, com 01 quarto, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha.





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO



4. Avaliação

A referida área está sendo avaliada, levando em conta o mercado atual e suas características peculiares, classificação e capacidade de uso do solo, via de acesso, distancia da sede desta Comarca.

A área será avaliada segundo sua destinação, sendo 04 hectares de área aproveitável e 3 hectares destinado a reserva legal, por estar próxima às margens do córrego.

Há o fator poluente a ser considerado, devido ao mal cheiro gerado pela granja vizinha, o que torna o imóvel inadequado para moradia.

Desta forma, depois de pesquisas junto a Corretores de Imóveis e pesquisas eletrônicas, atribuo ao bem, acima descrito, o valor global de R\$ 1.800.000,00 (Um milhão e oitocentos mil reais).

Considerando a determinação para avaliação de 50% do bem, resulta em **R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais).**





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

4. Encerramento

Nada mais havendo a relatar, tem-se por encerrado o presente laudo, importando a avaliação final, relativo a 50% do imóvel, em **900.000,00 (Novecentos mil reais)**.

.

Primavera do Leste, 01 de setembro de 2023.

Nelson Luiz dos Santos

Oficial de Justiça



Nos termos da legislação vigente ,impulsiono estes autos com a finalidade de intimar as partes para se manifestarem acerca do laudo de avaliação no prazo de 15(quinze) dias .

