

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

PROCESSO Nº 0005260-47.2012.8.11.0037

Gilmar Gabriel Guerra, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 8076, designado nos autos da Ação de **EXECUÇÃO**, na qual figuram como Exequente **FAZENDA NACIONAL** e, como Executado **MIRELA MOTTA FUZETI BERG & CIA LTDA – EPP** 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

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. Ressaltando aqui, que na Prefeitura local, não foi atualizada a Tabela de preços para efeitos de cobranças de ITBI, sendo a última tabela de 2017 por tanto, coletei informações com Corretores e fazendeiros locais.

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.

Aos 10 (dez) dias do mês de dezembro do ano de 2025, extraído da Carta Precatória 0005260-47.2012.8.11.0037 da Comarca de Primavera do Leste/MT, dos autos da Ação de **EXECUÇÃO**, na qual figuram como Exequente **FAZENDA NACIONAL** e, como Executado **MIRELA MOTTA FUZETI BERG & CIA LTDA – EPP** após efetuar a Penhora da Área a seguir descrita e não tendo como chegar à mesma, conforme explicado em certidão anterior, com recursos do Google Earth e Fields Área, passo a avaliar o bem da seguinte forma:

A) OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é **01 (um) Lote rural desmembrado de área maior denominado de Gleba Xingu, situado no Município de Santa Cruz do Xingu, Comarca de Vila Rica, com área de 345,00 ha (trezentos e quarenta e cinco hectares), registrada na Matrícula 14.132 do CRI de Vila Rica/MT.**

O Imóvel avaliando é composto por matas, conforme visualizado Google Earth.



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 380 quilômetros, seguindo pela estrada que dá acesso à cidade de Santa Cruz do Xingu/ Santa Clara e de lá vai rumo às Coordenadas indicadas nos autos.

- 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 14.132

- TERRENO

Possui uma topografia predominantemente plana, coberta mata/cerrado.

Área: 345,00 ha (*trezentos e quarenta e cinco hectares*)

Divisas: as indicadas na matrícula do imóvel

- BENFEITORIAS:

- não há

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 com características semelhantes a avaliada

1- Informações de terceiros – Corretores autônomos:

A) – em torno de R\$ 17.800,00 há

B) – em torno de R\$ 23.000,00 há

C) – em torno de R\$ 25.000,00 ha

Negócios feitos em sacas de soja – gerando em torno de 500 sacas de soja por hectare. Preço da soja na data de 18/06/2025 = R\$113,50 (média)

Total por hectare = **R\$ 21.930,00 por hectare**

Homogeneizando em relação à fonte da amostra, 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\$ 21.933,00 (vinte e um mil novecentos e trinta e três reais) 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 em números redondos, **R\$ 22.000,00 HÁ (VINTE E DOIS MIL REAIS)**
como valor de avaliação do imóvel por hectare

VALR TOTAL DO IMÓVEL RURAL = R\$ 7.590.000,00 (SETE MILHÕES
QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

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

Mapas/ IMAGENS

Gilmar Gabriel Guerra

Of. de Justiça Avaliador

