



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE DIAMANTINO

AUTO DE AVALIAÇÃO
(IMÓVEL RURAL)

MANDADO E AVALIAÇÃO

PROCESSO: 0000086-51.2015.8.11.0005 - PJE

Tramitação: PRIMEIRA VARA CÍVEL DESTA COMARCA.

Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

POLO ATIVO: KAYSER & SERAGUCI LTDA.

POLO PASSIVO: FABIANA KROHLING DE SOUZA.

Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de março do ano de 2.024 (Dois mil e vinte e quatro), às 08h30min, na localidade da Região da Gleba Parecis, Fazenda Macacão, atualmente denominada Fazenda "PARAÍSO", neste município e Comarca, oportunidade em que após as formalidades de praxe, efetuei a AVALIAÇÃO JUDICIAL do imóvel rural de

propriedade do devedor acima identificado, objeto da matrícula N° **1.516**, Folha N° 01 - Livro N° 2 -Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Diamantino/MT, de 1.002 has (Hum mil e dois hectares), com a configuração de um polígono irregular, com os seguintes limites e confrontações conforme descrito na Certidão de Inteiro Teor, conforme abaixo, com seguinte caminamento, achando-se os respectivos marcos colocados: O MP-I, está divisando com lote Macacão de Denizart V. Lustosa e divisando com o Lote de Durval Marcondes; O MP-II está divisando com o MP-I a 4,000 metros, ao rumo de 45°00'NE, comum com o Lote de Durval Marcondes e Rudolfo Buerger; O MP-III está situado a 2.500 do MP-II, ao rumo magnético de 45°00'SE, comum com terras de Rudolfo Buerger, divisando com o Lote Macacão de Erich Vittrichi; O MP-IV está situado a 4.000 metros do MP-III respectivamente com rumos magnéticos de 45°00'SW, divisando com o Lote Macacão de Erich Vittrichi e comum com o Lote Macacão de Denizart V. Lustosa e 2.510 metros do MP-I ao rumo magnético de 45°00'NW, como tudo consta do memorial e planta que ficam arquivados no departamento de terras e Colonização.

01 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

(1.1) - Imóvel Rural;

CLASSIFICAÇÃO - DENOMINAÇÃO

(1.2) - Nesta Comarca, precisamente na Gleba Parecis/e ou Gleba Caetano Dias - Fazenda Macacão - atualmente denominada "FAZENDA PARAÍSO" - com acesso pela BR 364 e pela Rodovia MT 249.

(1.3) - 1.002 Has - (Hum mil e dois hectares).

(1.4) - Registro(s) Matrícula - N° 1.516 - (1° Serviço Notarial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos desta Comarca - REGISTRO GERAL).

2 - LEVANTAMENTO BÁSICO - (meio físico):

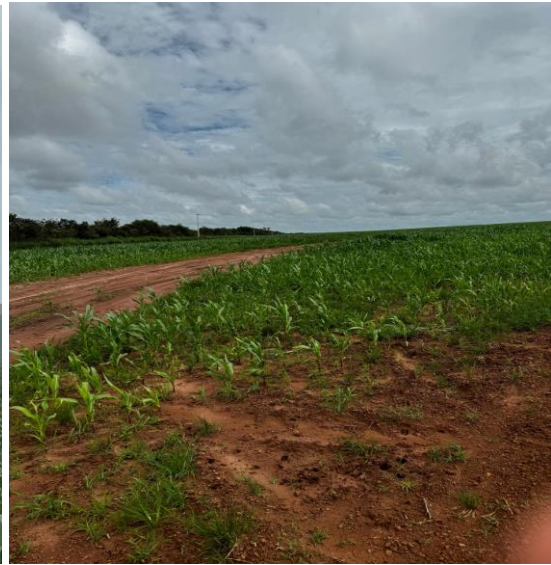
(2.1) - Climatologia:

Clima tropical de Savana, segundo a classificação de Tanaka, com períodos: seco e chuvoso, bem definidos, e, com duração aproximada de seis (06) meses cada um.

(2.2) - Tipo(s) de solo:

Toda a área que compreende referido imóvel está sobre solos classificados como latos solos avermelhados com percentual argiloso e arenoso próprios para agricultura (soja), cf. se identifica na região de situação do imóvel e circunvizinho (fotos anexas).









Nas ilustrações das fotos, onde aparecem as plantações de algodão, pertence a Fazenda Colorado, que é o divisor de limites com área avaliada, a qual está toda plantada com lavoura de milho, visto que toda a área é mecanizada para exploração de cultura anuais.

(2.3) - Profundidade Efetiva:

Horizonte (A): 030 CM.

(2.4) - Permeabilidade:

Rápida a moderada.

(2.5) - Topografia:

Plana e levemente ondulada, cf. se identifica na região de situação do imóvel e circunvizinho.

(2.6) - Fertilidade Aparente:

Solo aparentemente de boa fertilidade, cf. se identifica na região do imóvel e circunvizinho.

(2.7) - Vegetação:

Área toda mecanizada para plantio de lavoura anuais cf. se identifica na região de situação do imóvel e circunvizinho.

(2.8) - Pedregosidade Aparente:

Mínimo, cf. se identifica na região de situação do imóvel e circunvizinho.

3 - BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL:

(3.1) - Não existe benfeitoria de edificações, somente um barracão em ruínas, o qual ainda pela precariedade, pode ser utilizado para guarneamento de produtos a serem utilizados no período de plantio, uma vez que, ainda existe na área um tanque com capacidade para 10.000 litros, para possivelmente depósito de combustível, visto que toda a área se encontra mecanizada para as culturas anuais;

5. CONSIDERAÇÕES

O aludido imóvel situa-se em área privilegiada, servida por rodovia pavimentada, próximo a sua localização (BR 364) na localidade denominada Gleba Parecis, o que por sinal, em razão das condições favoráveis em que o imóvel tem inserido em seu favor, próxima à área de plantio de lavoura com alto grau de produção, e ainda servida pela MT 249, sendo essas duas opções para chegar até o imóvel ora avaliado.

6. CONCLUSÃO

Para proceder a Avaliação Judicial do bem imóvel acima mencionado, tomo por base os preços praticados na região, observando sua localização, sendo os preços praticados na região, tem o seu valor apurado em hectare equivalente ao cereal soja. Assim sendo, em consonância com as peculiaridades acima narradas, **FIXO** preço praticado na região. Com base no cereal soja, estipulado em 700 sacas de soja por hectare - vinculado às peculiaridades favoráveis a referida área, visto que se encontra próxima às demais áreas com índice alto de produtividade.

Assim sendo, para tanto, apura-se o seguinte valor:

Um hectare = 800 sacas de soja

Preço do dia: (01/04/2024) Cotação informada pelas Empresas:

C VALE: R\$ 101,50

ADM DO BRASIL: R\$ 101,50

AMAGGI: R\$ 101,00

Empresas estas estabelecida no município e Comarca de Diamantino/MT.

PREÇO MÉDIO: R\$ 101,33

800 sacas de soja X 101,33 = R\$ 81.064,00 Preço por hectare

Área total: 1002 hectares X 81.064,00 = R\$ 81.226.128,00 (Oitenta e um milhões duzentos e vinte seis mil, cento e vinte oito reais).

Área avaliada: 1002 hectares.

Assim sendo, concludo, concludo a Avaliação Judicial relativo ao bem imóvel contristado, conforme Auto de Avaliação do total da área de 1002 hectares em: R\$ 81.226.128,00 (Oitenta e um milhões, duzentos e vinte seis mil, cento e vinte oito reais).

Nada mais havendo, encerro o presente auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por este Oficial de Justiça/Avaliador encarregado das diligências.

Antonio dos Santos Vasconcellos
Oficial de Justiça/Avaliador
Matrícula Nº 5694
