



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPO VERDE
JUÍZO DA VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ação de Execução de Título

Autos nº. 1004672-63.2021.8.11.0051.

ID. N. 83005414

Exequente: REGINO CARLOS GUIMARAES

Executado: FAZENDA SANTA CLARA e Outros

1.0 – BENS A SEREM AVALIADOS:

- 01 (um) imóvel rural, denominado Fazenda “Santa Clara” (Gleba 02), situada neste Município e Comarca, com área superficial de 127,1881, hás (cento e vinte e sete hectares, dezoito ares oitenta e um centiares), dentro dos limites e confrontações constantes na matrícula nº. 15410, Ficha 001, Fls. 021, datada 24/11/2021, do 1º Serviço de Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde-MT.

1.1 – LOCALIZAÇÃO: A referida área se encontra situada na margem direita da Rodovia BR 070, distando do perímetro 27/30 km da sede do Fórum desta Comarca, sentido Campo Verde a São Vicente, que representa uma excelente localização para acesso e logística, está também bem próximo ao Distrito Industrial deste município. Obs: A localização do imóvel foi feita na pessoa do Sr. Francisco Rodrigues de Oliveira - Corretor de Imóveis, devidamente indicada pela parte requerida.

2.0 - MEIOS UTILIZADOS P/ LEVANTAMENTO DOS PRESENTES DADOS DO BEM IMÓVEL AVALIADO: Constatamos os presentes dados, através de vistoria “in loco” ao referido bem imóvel rural, suas acessões.

3.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Imóvel rural que apresenta em sua maioria tomada por vegetação (cerrado) e parte dela percebe se que já foi utilizada para a criação de gado, (pasto degradado pela vegetação), com área superficial de 127,1881 hectares, apresentado em sua totalidade terreno arenoso. O mercado de terras agrícolas nesta região opera em



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPO VERDE
JUÍZO DA VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

sacas de soja, hoje a cotação da soja está em R\$ 166,15, conforme site do IMEA e Agrolink.com.br.

4.0 – AVALIAÇÃO: Para apuração do valor justo e real do bem, além de verificar “*in loco*”, procedemos às pesquisas junto às empresas do ramo imobiliário, bem como, ainda de posse dos dados disponíveis e possíveis coletados, onde *atribuo por estimativa* ao imóvel, como um todo de 130 sacas de soja por hectare, o equivalente a R\$ 21.599 (vinte e um mil e quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos) o hectare, perfazendo um total de R\$ 2.747.192,20 (dois milhões setecentos e quarenta e sete mil e cento e noventa e sete reais e vinte centavos).

5.0 – BENS A SEREM AVALIADOS: IMÓVEL - 02

- 01 (um) imóvel rural, denominado Fazenda “Santa Clara” (Gleba 01), situada neste Município e Comarca, com área superficial de 843,061, hás (oitocentos e quarenta e três hectares, seis ares e um centiares), dentro dos limites e confrontações constantes na matrícula nº. 15409, Ficha 001, Fls. 020, datada 24/11/2021, do 1º Serviço de Registro Geral de Imóveis Títulos e Documentos de Campo Verde-MT.

5.1 – LOCALIZAÇÃO: A referida área se encontra situada na margem direita da Rodovia BR 070, distando do perímetro 27/30 km da sede do Fórum desta Comarca, sentido Campo Verde a São Vicente, que representa uma excelente localização para acesso e logística, está também bem próximo ao Distrito Industrial deste município. Obs: A localização do imóvel foi feita na pessoa do Sr. Francisco Rodrigues de Oliveira - Corretor de Imóveis, devidamente indicada pela parte requerida.

6.0 - MEIOS UTILIZADOS P/ LEVANTAMENTO DOS PRESENTES DADOS DO BEM IMÓVEL AVALIADO: Constatamos os presentes dados, através de vistoria “*in loco*” ao referido bem imóvel rural, suas acessões.

7.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPO VERDE
JUÍZO DA VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Imóvel rural que ora apresenta em sua maioria tomada por vegetação (cerrado) com área superficial de 843,061 hectares, apresentado em sua totalidade terreno arenoso. Improprio para o cultivo. O mercado de terras agrícolas nesta região opera em sacas de soja, hoje a cotação da soja está em R\$ 166,15, conforme site do IMEA e Agrolink.com.br.

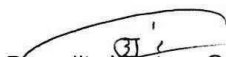
8.0 – AVALIAÇÃO: Para apuração do valor justo e real do bem, além de verificar “*in loco*”, procedemos às pesquisas junto às empresas do ramo imobiliário, bem como, ainda de posse dos dados disponíveis e possíveis coletados, onde *atribuo este valor por estimativa* ao imóvel, como um todo de 130 sacas de soja por hectare, o equivalente a R\$ 21.599,50 (vinte e um mil, quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos) o hectare, perfazendo um total de R\$ 18.209.696,069,00 (dezoito milhões, duzentos e nove mil, seiscentos e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos).

Vale ressaltar que os referidos imóveis poderá sofrer queda ou aumento em seus valores diante da oscilação dos indicadores nos valores dos grãos bem como a oferta e procura. Lembrando que a aquisição de propriedades rurais normalmente é fracionada o pagamento em mais de cinco parcelas.

OBS. Segue anexo mapa de localização das áreas.

Nada mais havendo a avaliar nem a informar, damos por encerrado este Auto.

Campo Verde – MT, 17 de agosto de 2022.


Benedito Ventura G. da Silva
Oficial de Justiça Avaliador


Macks Moreira do Prado
Oficial de Justiça Avaliador



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 2.747.192,20
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2022 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	1218 dias	1,142586
Percentual correspondente	1218 dias	14,258603 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 3.138.903,43
Sub Total	(=)	R\$ 3.138.903,43
Valor total	(=)	R\$ 3.138.903,43

[Retornar](#) [Imprimir](#)