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 Titulo
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 locco" 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCELI CANASSA LIMA, liberado nos autos em 23/11/2022 às 15:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004089-45.2021.8.26.0024 e código AsdxUJnT.

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 locco*", 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 locco" ao referido bem imóvel rural, suas acessões.

7.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCELI CANASSA LIMA, liberado nos autos em 23/11/2022 às 15:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004089-45.2021.8.26.0024 e código AsdxUJnT.

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 locco*", 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCELI CANASSA LIMA, liberado nos autos em 23/11/2022 às 15:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004089-45.2021.8.26.0024 e código AsdxUJnT.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 9.104.848,34
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2022 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1492 dias	1,180891
Percentual correspondente	1492 dias	18,089095 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 10.751.832,97
Sub Total	(=)	R$ 10.751.832,97
Valor total	**(=)**	**R$ 10.751.832,97**

Retornar Imprimir