



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO-MT**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**AUTOS N.º:
0002523-62.2012.8.11.0040**

**CARTÓRIO
3º VARA CÍVEL – SORRISO/MT**

**AÇÃO
EXECUÇÃO**

**EXEQUENTE
SANTO ANDRE TRANSP E COM E LUBRIFICANTES LTDA**

**EXECUTADO
JOSE AUGUSTO ASCOLI E OUTROS**

Eu, Geferson Tomazi, Oficial de Justiça, em cumprimento ao r. mandado, dirigi-me até os locais situados os imóveis descritos abaixo, aonde, após as formalidades legais procedi a Avaliação que segue:

1 - DA IDENTIFICAÇÃO DOS BENS PENHORADOS E AVALIADOS:

A- IMÓVEL: 50% do Imóvel rural denominado Dal Bosco, Situado no Lote Primavera, município de Sorriso-MT, com área de 315,4894 (trezentos e quinze hectares, quarenta e oito ares e noventa e quatro centiares), com limites e confrontações descritas na matrícula nº 5.994 CRI de Sorriso/MT, proprietários JOSÉ AUGUSTO ASCOLI E JOSE AMADEU ASCOLI.

OBS: O imóvel da matrícula acima não possui benfeitoria, somente terra nua.



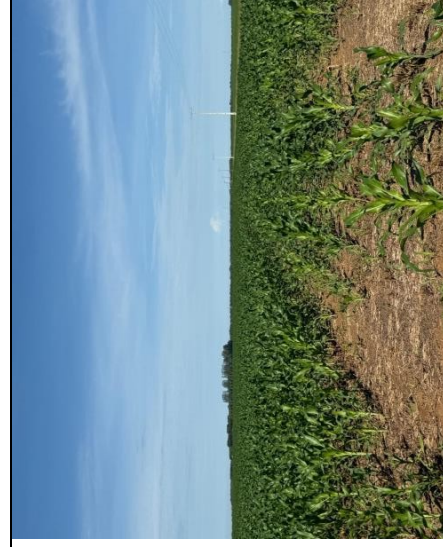
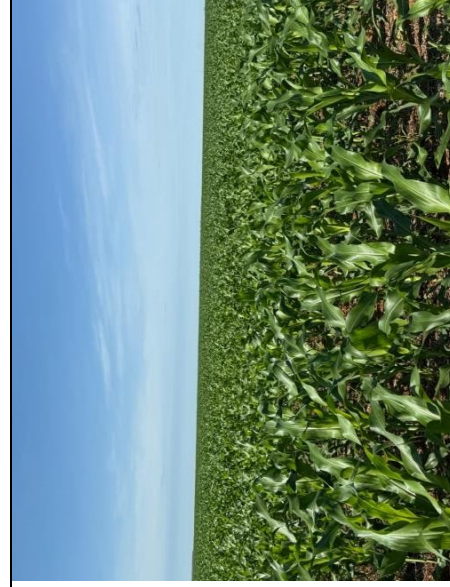
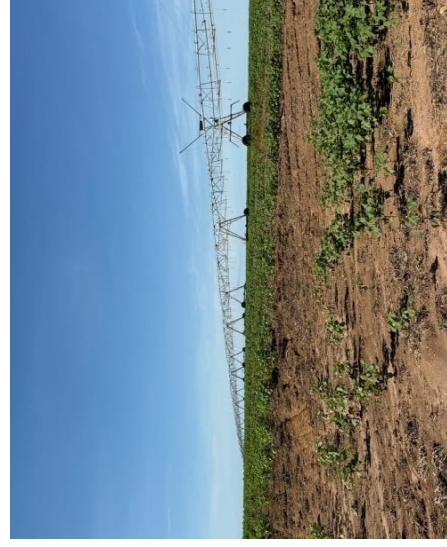
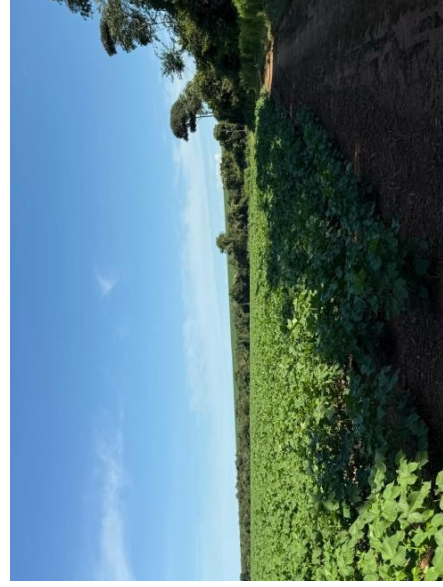
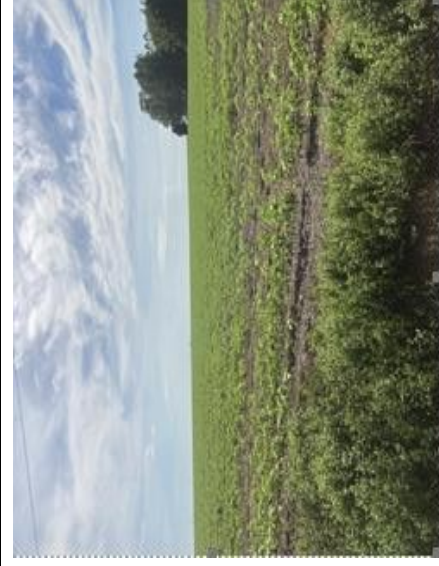
2 - DA VISTORIA AO IMÓVEL:

A visita realizada para vistoria do presente imóvel se deu, mediante autorização do proprietário do imóvel, **Sr. José Augusto Ascoli**, tendo este meirinho livre acesso à área, acompanhados pelo gerente da fazenda, **Sr. Clóvis Schefer**, não tendo sido observadas deficiências no terreno, tais como, erosões ou quaisquer outros tipos de causas que contribuissem para a desvalorização/depreciação dos imóveis avaliados.

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

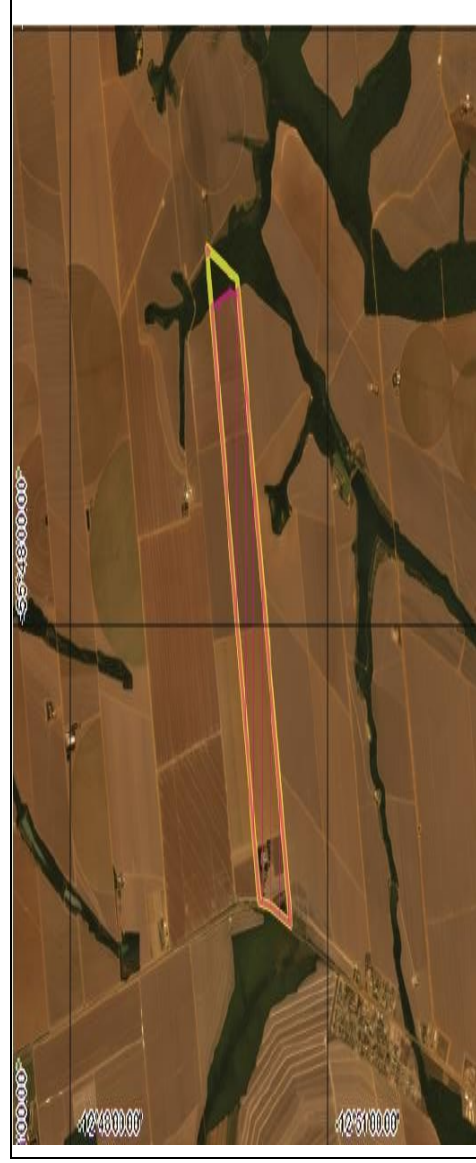


FOTOS DA ÁREA

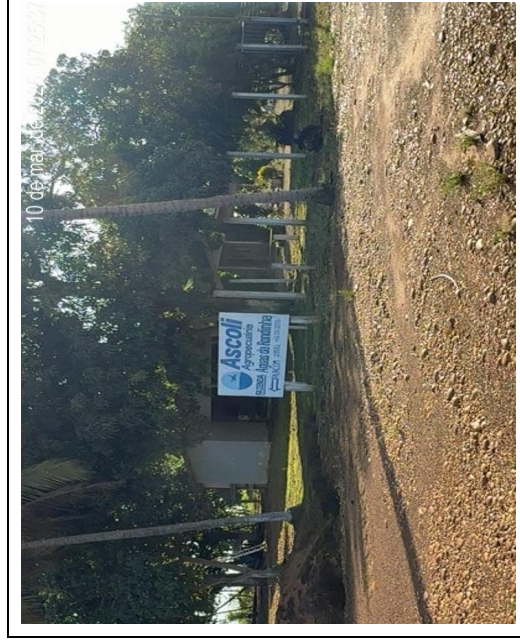


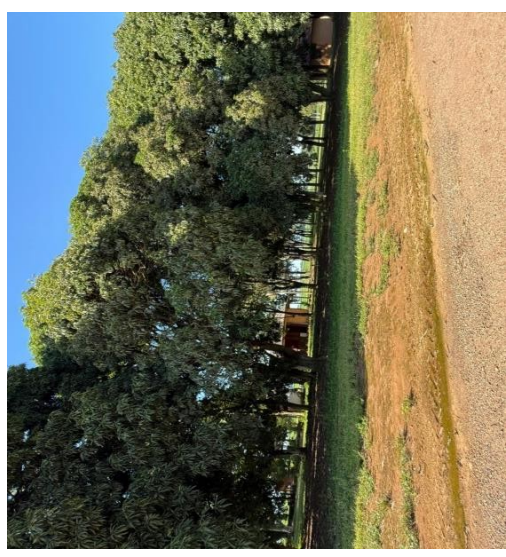
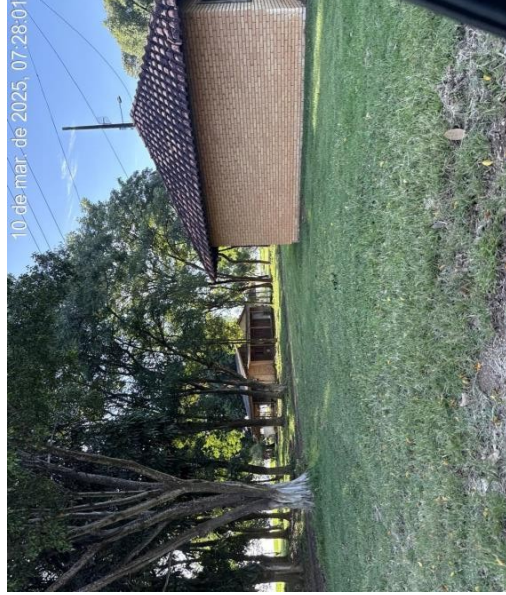
B- IMÓVEL: (50%) do imóvel rural denominado Dal Bosco, Situado no Lote Primavera, município de Sorriso-MT, com área de 363 (trezentos e sessenta e três) hectares, com limites e confrontações descritas na matrícula nº 19.320 CRI de Sorriso/MT, proprietários JOSÉ AUGUSTO ASCOLI E JOSE AMADEU ASCOLI.

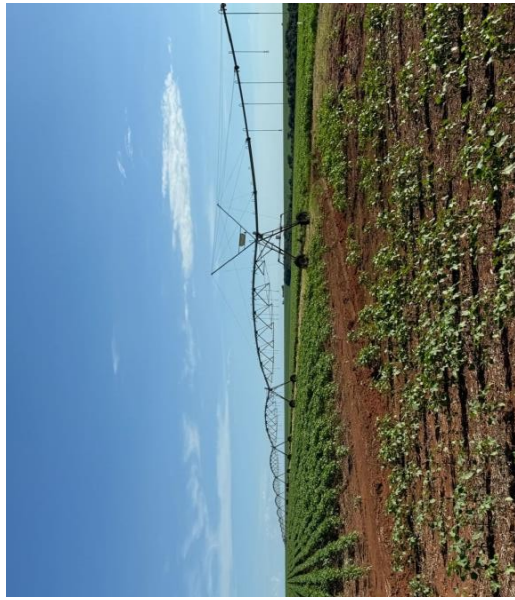
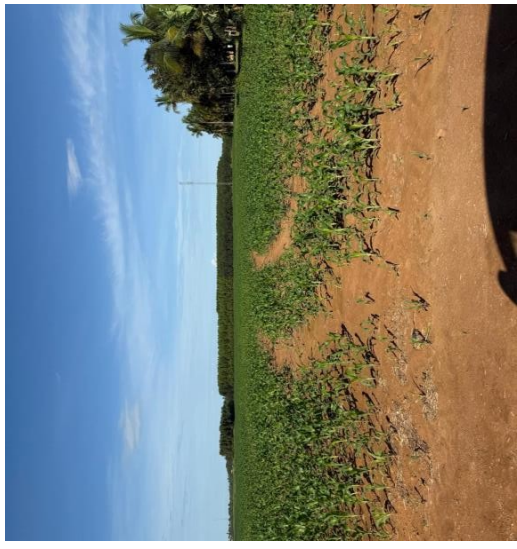
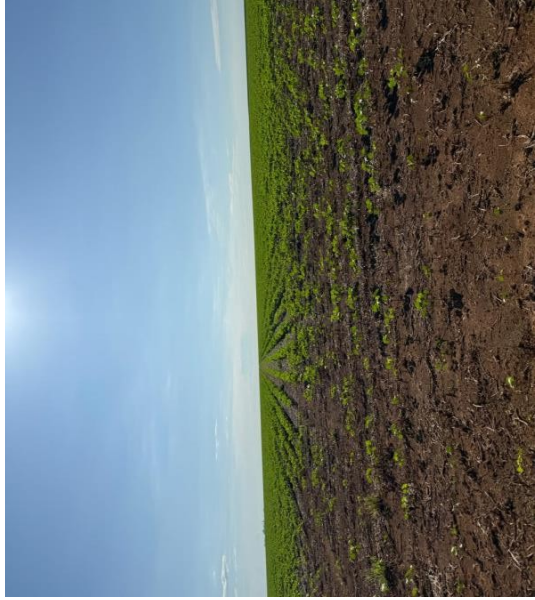
LOCALIZAÇÃO DA ÁREA



FOTOS DA ÁREA







3 - DA FORMA DE ACESSO DO IMÓVEL:

Para se ter acesso ao imóvel avaliado percorremos o seguinte trajeto: *saimos da cidade de Sorriso/MT., pela BR-163, sentido Lucas do Rio Verde/MT., até aproximadamente o KM-717, entrando à esquerda na estrada de acesso à sede do imóvel, percorrendo cerca de 500mt (quinhentos metros) até o portão de entrada da área.*

4 - DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS E DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

Verifiquei que o imóvel se destina a atividade de agricultura (plântio de soja, algodão e milho), em meio a uma região predominantemente agrícola, com lavouras semelhantes ao redor.

5 - DA DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O imóvel possui, **em sua totalidade**, edificado sobre si as casas e Barracões da sede da Fazenda Águas da Rondinha, Pivô de irrigação linear instalado, assim como, possui praticamente 95% (noventa e cinco por cento) de sua área destinada para o cultivo agrícola, sendo que tal área encontra-se em plena utilização, em condições gerais boas e preparada para o cultivo;

Há que se salientar, ainda, que no tocante à avaliação, não houve condições de se individualizar os 50% (cinquenta por cento) constritos haja visto que o encarregado da penhora não identificou onde se deu a construção sobre o aludido imóvel, sendo plenamente possível o desmembramento, motivo pelo qual, passo a avaliar somente a terra nua;

6 - CARACTERÍSTICAS HIDROGRÁFICAS:

O imóvel encontra-se em área pertencente à Bacia Amazônica, tendo como principal rio na sua proximidade o Rio Telles Pires.

7 - DAS FONTES E MODOS UTILIZADOS PARA CONVENCIMENTO ACERCA DO VALOR ATRIBUÍDO AOS IMÓVEIS:

- a) Visitação realizada “in loco” aos imóveis e propriedades circunvizinhas;
- b) Apanhado realizado das características da região da localização do bem;



- c) Consulta ao Manual Brasileiro para levantamento da capacidade de uso da terra – III aproximação, oriundo do Ministério da Agricultura – Sociedade Brasileira para ciência do solo, ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil / EUA);
- d) Pesquisas realizadas com terceiros/vizinhos, admitidos como confiáveis e de boa fé;
- e) Consulta a empresas credenciadas no ramo de compra e venda e imóveis, na região **(Imobiliário Ouro Verde, Colonizadora Feliz e Imobiliária Independência)**;
- f) Certidão de Inteiro Teor das Matrículas 5.994 e 19.320, do CRI de Sorriso/MT (registro do imóvel);

8 - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS:

No momento em que realizei a vistoria dos imóveis, verifique que o mesmo tem praticamente 95% (noventa e cinco por cento), de sua área preparada e em utilização no cultivo de grãos, próprios da região (soja, milho, algodão e feijão);

Possuindo cerca de 5% (cinco por cento) de “Reserva legal”, como previsto pela Lei 4.771/1965, com nova redação dada pelo Código Florestal de 18/07/1989;

9 - METODOLOGIAS APLICADAS A PRESENTE AVALIAÇÃO:

Pelas pesquisas realizadas e pelo método comparativo, coletado junto às empresas mencionadas no item 7.e, aplicando a média de mercado, considerando para tanto o valor como sendo para pagamento à vista;

10 - CONCLUSÃO E ATRIBUIÇÃO DE VALORES AOS IMÓVEIS:

Assim pelas pesquisas e vistorias realizadas e apresentadas, tem-se que deve ser atribuído aos **Imóveis o valor:**



VALORAÇÃO DOS IMÓVEIS

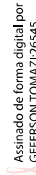
IMÓVEL - A 50% DO IMÓVEL DE (MATRÍCULA N° 5.994) - VALOR R\$ 20.349.066,30 (Vinte milhões, trezentos e quarenta nove mil, e sessenta seis reais, com trinta centavos).

IMÓVEL - B 50% DO IMÓVEL DE (MATRÍCULA N° 19.320) - VALOR R\$ 23.413.500,00 (Vinte três milhões, quatrocentos e treze mil, e quinhentos reais).

TOTAL DOS BENS AVALIADOS (50%) - R\$ 43.462.566,30 (QUARENTA E TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E SESENTA DOIS MIL, QUINHENTOS E SESENTA SEIS REAIS, E TRINTA CENTAVOS).

Nada mais a avaliar.

Sorriso, 12 de março de 2025.

GEFERSON 
TOMAZI:26545
-00100

Geferson Tomazi
Oficial de Justiça Avaliador

