ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VERA
CENTRAL DE MANDADOS

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PJE n. 0002176-49.2000.8.11.0040

Entre os meses de outubro e novembro de 2024, nesta Cidade e Comarca de Vera/MT, em cumprimento ao presente mandado (**ID 163433436**) expedido por determinação do MM. Juiz de Direito da Comarca de Sorriso/MT, realizamos vistorias e consequente **AVALIAÇÃO do imóvel denominado "Fazenda Bom Retiro II, situada na divisa da Gleba Atlântica com Gleba Capen próximo a Nova Ubiratã/MT, distante aproximadamente 136km da cidade de Vera/MT,, Estado de Mato Grosso, com área de 500,00ha (quinhentos hectares), matrícula n. 3.883 do CRI de Sinop-MT."**

Limites e confrontações:

MATRÍCULA 3.883 FICHA 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

1º Ofício de Sinop - Mato Grosso.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA:-04.08.87:-UMA ÁREA DE TERRAS COM 500,00 ha (quinhentos hectares), situado no lugar denominado "ATLÂNTICA", no Município de Sinop, Estado do Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Parte da linha perimetral do lote do vendedor o ponto de tangencia da linha das terras de Leonidio Torres, dividindo com João Martins, segue por dita linha no rumo de 0º30'NW e 1.100 metros desse ponto uma linha no rumo de 75º30'W e 5.000 metros até alcançar a margem direita do corrego Água do Piper, dividindo a direita com terras do vendedor, segue por essa margem amontante até o ponto de tangencia da linha das terras de Leonidio Torres e pela linha divisoria desto no rumo de 75º00'SE e 4.000 metros até o ponto de partida na linha das terras de João Martins. INCRA nº 901.164.144.185-0.-***

PROPRIETÁRIO:-FLÁVIO SIMÕES COSTA, brasileiro, casado, comerciante, residente em São Paulo-SP.-***

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:-Matrícula nº 11.028, do livro nº 3-M., do 2º Ofício de Cuiabá-MT. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 04 de agosto de 1.987. Osvaldo Reiners, Oficial.-***

naturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/2BFFJ-3YQ2J-VMZFJ-LG5KH.

Notas:

- Para realizar essa tarefa, fizemos constatações acerca do tamanho da área, de eventuais benfeitorias existentes, a área de preservação permanente, áreas com possibilidade de exploração futura, a distância do asfalto, de armazéns para o depósito de grãos, localização, fontes hídricas, rede de alta tensão, bem assim realizamos pesquisas junto a particulares/vizinhos, proprietários de terras na região,tendo obtido os resultados descritos ao longo deste auto de avaliação.
- Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensaram-se as investigações concernentes a títulos, invasões, superposições de divisas, etc.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Auto de Avaliação é determinar o Valor de Mercado da **"Fazenda Bom Retiro II, situada na divisa da Gleba Atlântica com Gleba Capen próximo a Nova Ubiratã/MT, situada nomunicípio de Vera-MT, Estado de Mato Grosso, com área de 500,00ha (quinhentos hectares).**

.

NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

No presente trabalho, conseguiu-se enquadrar o Nível de Precisão como Rigoroso, em nível de confiança de 80%.

PRESSUPOSTOS

O presente **Auto de Avaliação** tem por objetivo apurar o Valor Venal ou o Valor de Mercado da Fazenda acima qualificada, situada no Município de Vera, Estado de Mato Grosso.

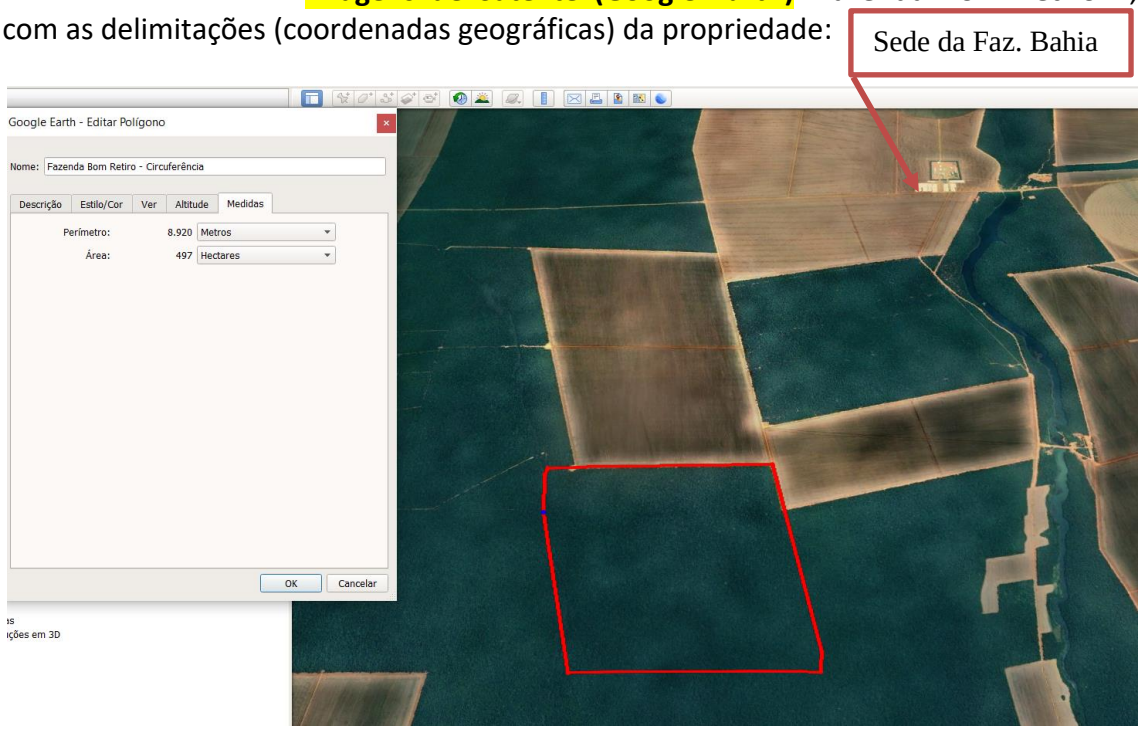
Entende-se como Valor de Mercado: "É a quantia em dinheiro que se pode obter por um bem colocado à venda, durante um período razoável de tempo, num mercado livre e competitivo, pressupondo-se que o comprador e o vendedor conheçam as características e possibilidades de aproveitamento do bem e estejam isentos de interferência de quaisquer fatores coercitivos". Todo embasamento técnico para elaboração deste trabalho está delimitado pela NBR 8799 – Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Rurais – da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VERA
CENTRAL DE MANDADOS

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nesta avaliação foram computados como corretos os elementos documentais constantes no processo, informações fornecidas por terceiros de boa fé e confiáveis, EM ESPECIAL PELA VISITA *IN LOCO*, ONDE CONSTATAMOS QUE 100% DA ÁREA ONDE ESTÁ SITUADA A FAZENDA BOM RETIRO II É DE MATA NATIVA, NÃO HAVENDO ÁREA ABERTA E BENFEITORIA DE QUALQUER NATUREZA.

Imagens de Satélite (Google *Earth*): Fazenda Bom Retiro II, com as delimitações (coordenadas geográficas) da propriedade:





Fotografias: Vista área que demonstra a área TOTAL:





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VERA
CENTRAL DE MANDADOS





;

VISTORIA

As vistorias foram realizadas entre os meses de outubro e novembro de 2024, pelos Oficiais de Justiça que abaixo assinam, conforme **Relatório Fotográfico Anexo**, além das fotografias aéreas constantes do presente **Auto de Avaliação**.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

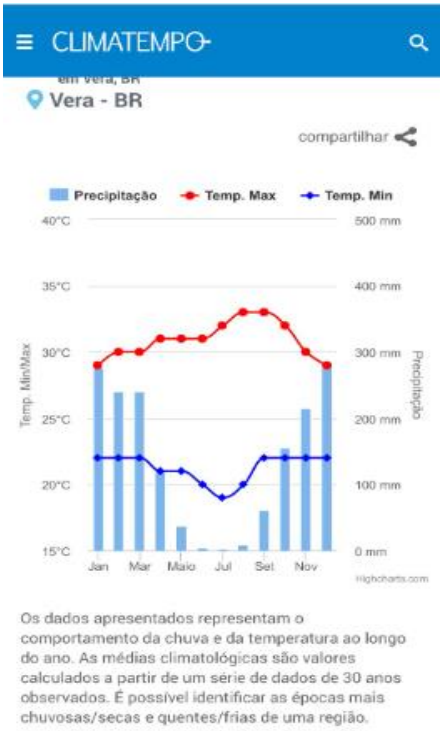
a) - **Localização**: O município de Vera está localizado na mesorregião do Norte Mato-Grossense e microrregião de Sinop, no Estado de Mato Grosso, distante 480km de Cuiabá, Capital Estadual e 1.361km de Brasília, Capital Federal. Ocupa uma área de 2.989,11 km², tendo por Municípios limítrofes Sinop, Santa Carmem, Sorriso, Nova Ubiratã e Feliz Natal.

b) - **Altitude e Topografia**: O relevo está a aproximadamente 383 metros de altitude acima do nível do mar. Apresenta o relevo relativamente plano com pequenas declividades no sentido dos mananciais de água.

c) - **Clima**

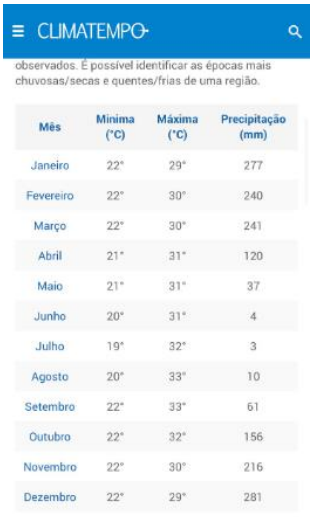
c/1) - **Tipologia**: predomina o Equatorial Quente e Úmido, com período de seca de maio a setembro;

c/2) - **Precipitação**:



Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de um série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas/secas e quentes/frias de uma região. (fonte: IBGE)

c/3) - **Temperatura**: Abaixo temos, mês a mês, a temperatura média mínima e a média máxima em Vera-MT.



CLIMATEMPO

observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas/secas e quentes/frias de uma região.

Mês	Mínima (°C)	Máxima (°C)	Precipitação (mm)
Janeiro	22°	29°	277
Fevereiro	22°	30°	240
Março	22°	30°	241
Abril	21°	31°	120
Maio	21°	31°	37
Junho	20°	31°	4
Julho	19°	32°	3
Agosto	20°	33°	10
Setembro	22°	33°	61
Outubro	22°	32°	156
Novembro	22°	30°	216
Dezembro	22°	29°	281

(fonte: Climatempo)

d) **– Solos Dominantes**: Quanto à tipologia, são encontrados na região: Latossolos, Argissolos e Litossolos, sendo predominante o latossolos vermelho-amarelo distrófico.

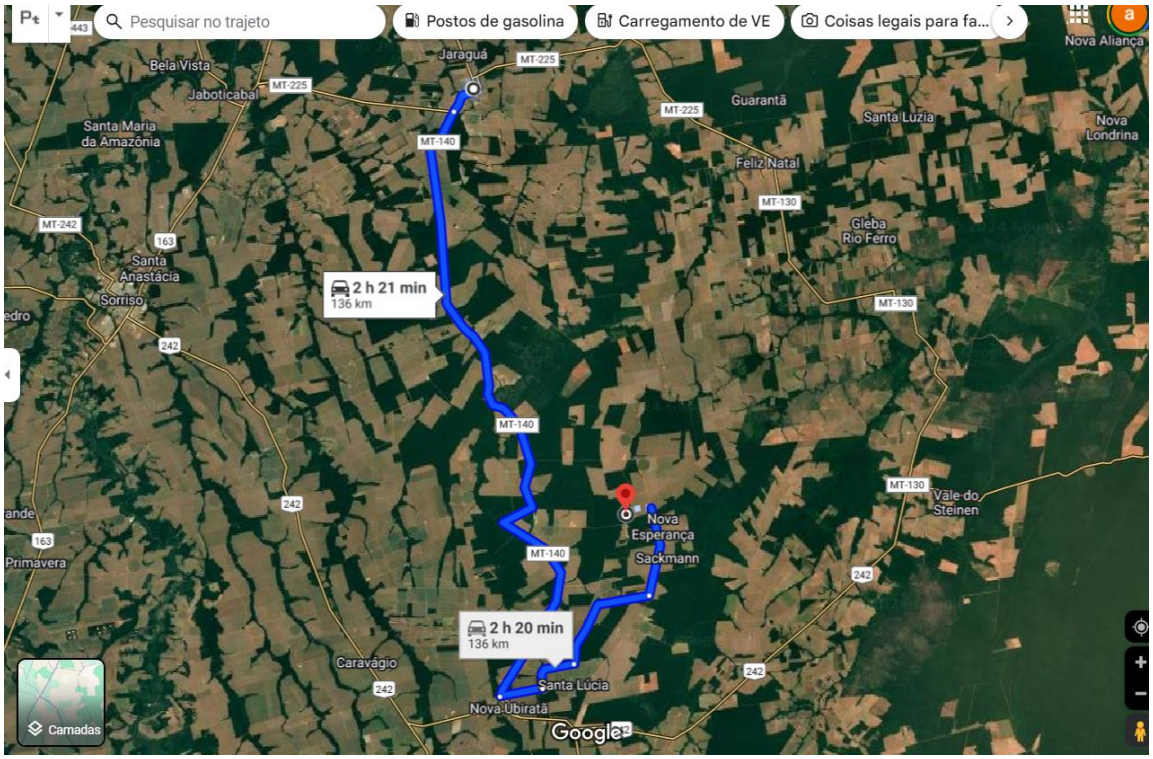
e) **– Vegetação**: As formações vegetais nativas são matas de transição entre Cerrado e Mata Amazônica, com predominância da segunda.

f) **– Ocupação / Utilização Circunvizinha**: A região é ocupada por fazendas de pequeno, médio e grande porte que exploram principalmente a agricultura, com produção de soja, milho, feijão e algodão.

CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

Localização:

A Fazenda Bom Retiro II, está situada próximo ao Município de Nova Ubiratã/MT, distante aproximadamente 136km da cidade de Vera/MT, sendo aproximadamente 30 km de estrada de chão. Existe uma estrada de acesso mais perto pela MT 140, porem estava interditada para manutensão de uma ponte, sendo necessário realizar outro caminho pela Cidade de Nova Ubiratã/MT.



https://www.google.com/maps/dir/-12.2933402,-55.2986931/-12.8008375,-55.1112345/@-12.6345597,-55.4885462,104751m/data=!3m1!1e3!4m5!4m4!1m1!4e1!1m0!3e0?authuser=0&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTIwMy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Topografia da Área do Imóvel:

Plana em quase toda sua totalidade, o que a torna excelente para o cultivo anual de grãos, com leve caimento para o curso d'água. De acordo com o **Artigo 12, I, a, do Código Florestal (Atualizado pela Lei 12.651/2012)**, pode-se aproveitar apenas 20% do imóvel para agricultura ou pecuária, desde que, obviamente, respeitados os trâmites legais para abertura da área.

Sede e benfeitorias:
NÃO HÁ.

SOLOS

Quanto às suas Características Gerais: Solos de boa fertilidade, mecanização fácil, bem drenado, com razoável capacidade de retenção de água e boa permeabilidade, pouca pegajosidade e de coloração marrom que varia entre o claro e o escuro. Argila 50%.

Quanto à Tipologia: não foi possível a determinação.

Quanto à Capacidade de Uso: São terras agricultáveis, apesar de atualmente não estar sendo utilizada para esse fim.

Recursos Hídricos: O imóvel tem como fonte de recurso hídrico natural um córrego que atravessa todo o lado OESTE da propriedade.

Fotografias: Vista aérea do Córrego ao OESTE da propriedade:



Vocação: A vocação do imóvel e também de toda região circunvizinha é a Agricultura Empresarial com exploração das culturas de Soja e Milho como locomotivas principais.

CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LIQUIDEZ

Liquidez Normal referente à facilidade de venda do imóvel no mercado, em médio prazo.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

Conforme já informado neste auto, o imóvel é 100% coberto por vegetação nativa, não havendo qualquer área aberta ou benfeitoria, o que faz reduzir consideravelmente seu valor de mercado.

DOS VALORES DE MERCADO

Neste tópico há que se fazer uma observação importante: Em grande parte do Estado de Mato Grosso, e aqui inclui o Médio Norte do Estado, e dentro desta micro área encontra-se o Município de Vera, os negócios de compra e venda de propriedades rurais são ajustados pelo preço da saca de soja tipo "padrão comercial".

Assim, quando efetuadas as pesquisas de mercado, as informações colhidas se deram sempre em "X" sacas de soja por hectare, sendo que, para se obter o valor exato de uma área, faz-se necessário, portanto, verificar a cotação do dia[1], e assim, obter o valor final da área, o que, nos dias atuais, tem feito os valores dos imóveis rurais elevar significativamente, em razão da alta das *commodities* no mercado internacional, causada em especial pela pandemia do COVID-19, alta do dólar, combustíveis, etc.

Referente à análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual o imóvel encontra-se inserido, e após fazer constatações acerca do tamanho da área, distância do asfalto, bem como de Armazéns de Grãos, Localização, capacidade de produção, bem assim realizar pesquisas junto a particulares, proprietários de terras na região e ainda em sites de imobiliárias e corretores de imóveis, foram obtidos os seguintes valores:

Valor por hectare da área de vegetação: R$ 10.772,00 (Dez mil, setecentos e setenta e dois reais).

Foi atribuido a quantia de 100 sacas de soja por hectare.

Valor TOTAL da área de vegetação (100% do imóvel – 500,00 ha): R$ 5.386.000,00 (cinco milhões, trezentos e oitenta e seis mil reais).

[1] R$ 107,72 (05/12/2024) – Mercado de Sorriso/MT – Disponível em https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R$ 5.386.000,00 (cinco milhões, trezentos e oitenta e seis mil reais).

E, para ficar constando, lavramos o presente auto de avaliação, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Damos fé.

Vera/MT, 9 de dezembro de 2024.

KEVYN JUNIOR GONCALVES:40917
Assinado de forma digital por KEVYN JUNIOR GONCALVES:40917
Dados: 2024.12.09 15:30:38 -04'00'

Kevyn Junior Gonçalves
Oficiala de Justiça Ad Hoc – Mat. 40917

ALEXSANDRO DE OLIVEIRA PRADO:25939
Assinado de forma digital por ALEXSANDRO DE OLIVEIRA PRADO:25939
Dados: 2024.12.10 14:23:44 -04'00'

Alexsandro de Oliveira Prado
Oficial de Justiça Avaliador – Mat. 25939