



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO CLARO

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo nº 0000579-27.2004.8.11.0033

POLO ATIVO: JOAO BASTIAO PARIZOTTO e GUSTAVO CASTRO GARCIA

POLO PASSIVO: WANDERSON STEFANE BASTIDA, ANTONIO STEFANE FILHO, ALTAMIR GIMENES DO AMARAL e VICENTE RIBEIRO DO PRADO JUNIOR

Osni Rubens Puga Lopes, Oficial de Justiça nomeado nos autos da Ação de Execução em curso perante o respeitável Juízo do Processo, tendo efetuado as diligências necessárias, vem apresentar o Auto de Avaliação.

1.0 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Área georreferenciada de 90,1307 HA (noventa hectares, treze ares, sete centiares) desmembrada de área maior com 946,4430 HA, da Fazenda Oeste e Oriente - área C, parte da Gleba de terras incultas, designado Quinhão nº 04, certificada pelo SIGEF/INCRA, denominada Estância Oeste e Oriente - área C - parte 6, no município de Nova Maringá-MT, matriculado sob o nº 11.179, Folha 01F, Livro Nº 2, registrado no Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis de São José do Rio Claro – MT.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO CLARO

2.0 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A área está situada a aproximadamente 50 Km do Município de Nova Maringá e aproximadamente 130 Km da cidade de São José do Rio Claro-MT, sede da comarca.

Com acesso, a partir de São José do Rio Claro-MT, pela Rodovia MT 492, por 40 Km vira a direita, mais 40 Km pela Rodovia MT 249, chegando a Cidade de Nova Maringá-MT. Em seguida segue mais 37 Km pela Rodovia MT-488, rodovia não pavimentada, depois vira a direita na estrada municipal que dá acesso ao Assentamento Arinos, por mais aproximadamente 13 Km.

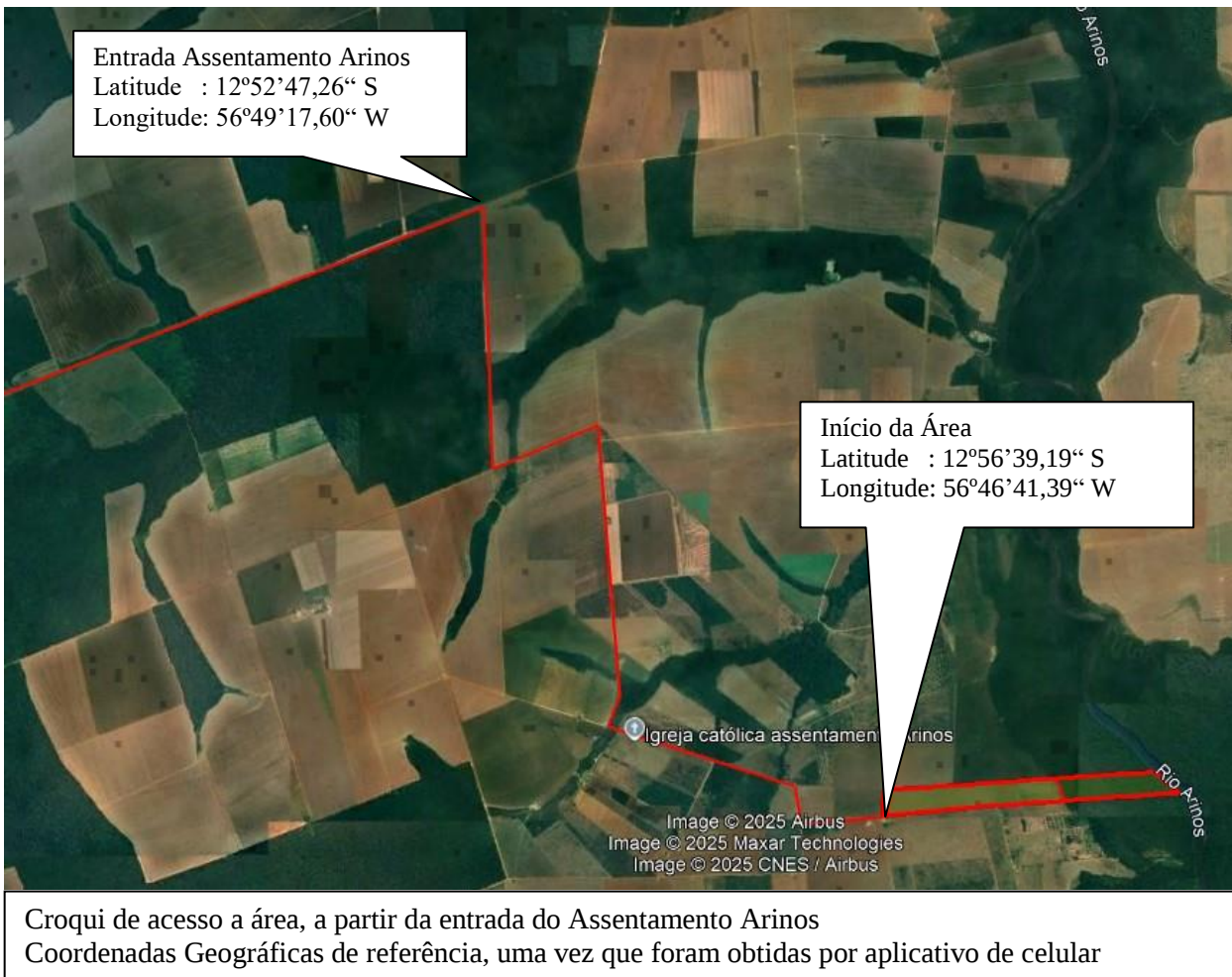


Croqui de acesso a área, a partir da cidade de Nova Maringá-MT





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO CLARO



3. ASPECTO VALORATIVO DO IMÓVEL AVALIADO:

O imóvel descrito supra possui excelente localização, haja vista que tem acesso, com distâncias aproximadas, tanto por Nova Maringá-MT, quanto por Tapurah-MT. Localiza-se próximo ao Assentamento Arinos, no Município de Nova Maringá, a aproximadamente 13 Km da Rodovia MT-488 (rodovia que liga Nova Maringá-MT a Tapurah-MT) e como descrito acima, fica a cerca de 50 Km do Município de Nova Maringá-MT, por via não pavimentada com previsão de pavimentação em breve.

De outro norte, a propriedade fica a aproximadamente 53 KM do Município de Tapurah-MT, sendo que a partir de Tapurah, percorre cerca de 30 Km pela MT-488, trecho pavimentado, até a ponte sobre o Rio Arinos, divisa dos Municípios (Nova

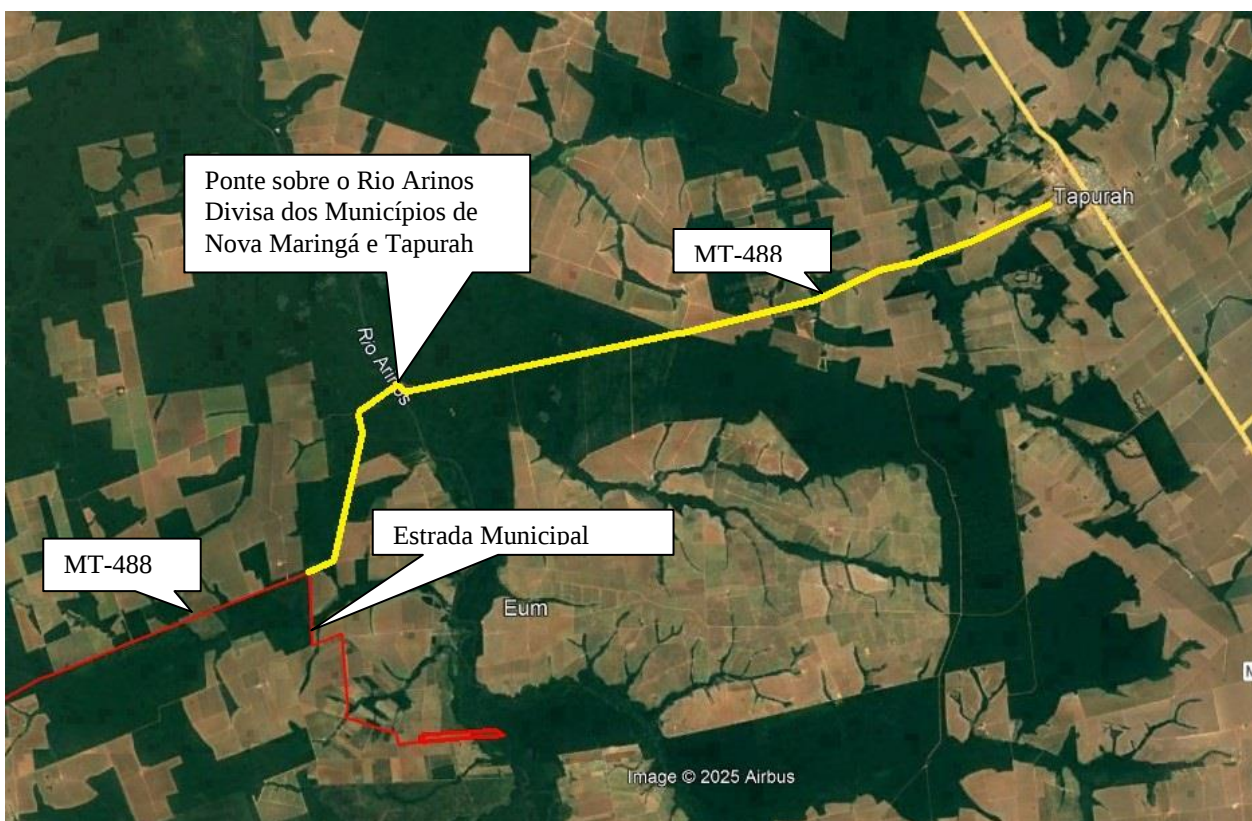




PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO CLARO

Maringá-MT/Tapurah-MT). Depois da ponte, percorre aproximadamente mais 10 Km, ainda na MT-488, trecho esse sem pavimentação até chegar a estrada municipal que dá acesso ao Assentamento Arinos, vira-se a esquerda e percorre aproximadamente 13 Km até a área.

Quanto aos trechos de estrada sem pavimentação, tanto a MT-488 quanto a Rodovia Municipal são trafegáveis o ano todo.



Croqui de acesso a área, a partir da cidade de Tapurah-MT

A topografia da propriedade é predominantemente plana a suavemente ondulada, o que facilita a operação de máquinas agrícolas de grande porte e otimiza o manejo do solo e a colheita. Esta configuração topográfica também minimiza a erosão, contribuindo para a conservação dos recursos naturais.

Nos últimos anos a área foi cultivada com o plantio de soja e milho.

Rede de energia elétrica passa ao lado da estrada que divide a propriedade e para interligação basta apenas construir rede dentro da propriedade.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO CLARO

4.0 DESCRIÇÃO DAS ÁREAS



Dos 90,1307 hectares da propriedade, aproximadamente 59,3307 hectares são de área mecanizada e o restante, 30,60 hectares são de mata nativa, correspondente a Reversa Legal e Área de Preservação Permanente.

5.0 BENFEITORIAS

Não existem benfeitorias na área avaliada.

6.0 VALOR DO IMÓVEL

Pelas características e localização do imóvel, efetuei pesquisas na região junto a corretores de imóveis rurais e também a Secretaria Municipal de Agricultura de Nova Maringá, além de produtores Rurais do Município de Nova Maringá-MT.

De acordo com a prática costumeira na região que baseia o valor do imóvel em sacas de feijão soja por hectare, este avaliador encontrou o valor de:

500 sacas de soja por hectare para a área aberta;
50 Sacas de soja por hectare para área de mata;

O valor da saca de soja no mercado da região (Diamantino – MT) gira hoje em torno de R\$ 110,00 (cento e dez reais), conforme cotação no site <http://www.agrolink.com.br/cotacoes/graos/soja>, perfazendo desta maneira:

- a) R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) o hectare (500 x 110,00), para área aberta;
- b) R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) o hectare (50 x 110,00), para área de mata.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO CLARO

Deste modo:

QUANT	UND	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	TOTAL
59,3307	Ha	Área mecanizada	55.000,00	3.263.188,50
30,60	Ha	Área de mata	5.500,00	168.300,00
TOTAL				3.431.488,50

Total do Imóvel avaliado:

3.431.488,50 (três milhões, quatrocentos e trinta e um mil, quatrocentos e oitenta e oito reais).

São José do Rio Claro-MT, 7 de julho de 2025

OSNI RUBENS
PUGA LOPES:27129

Assinado de forma digital por
OSNI RUBENS PUGA LOPES:27129
Dados: 2025.07.07 14:48:51
-04'00'

Osni Rubens Puga Lopes
Oficial de Justiça/Avaliador

