



AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao r. **MANDADO DE AVALIAÇÃO**, expedido nos autos de nº **0001073-29.2011.8.11.0005** – em trâmite na Primeira Vara Cível desta Comarca de Diamantino/MT, promovido por **Associação dos Advogados do Banco do Brasil - ASABB** contra **Vilmar Riediger e Outros**, após as cautelas de estilo, já havendo realizado as diligências necessárias para levantamentos de dados, informações e indicadores de mercado, efetuei a **AVALIAÇÃO** do bem conforme adiante exposto:

Da análise dos Autos, observa-se que o R. despacho de ID. 129760675 deferiu a redução de penhora conforme requerido pela exequente, tal redução fora averbada conforme informação no movimento ID. n. 137379909, de modo que a penhora passou a recair sobre 50ha (cinquenta hectares) a se desmembrar do imóvel registrado sob a matrícula n. 22.719.

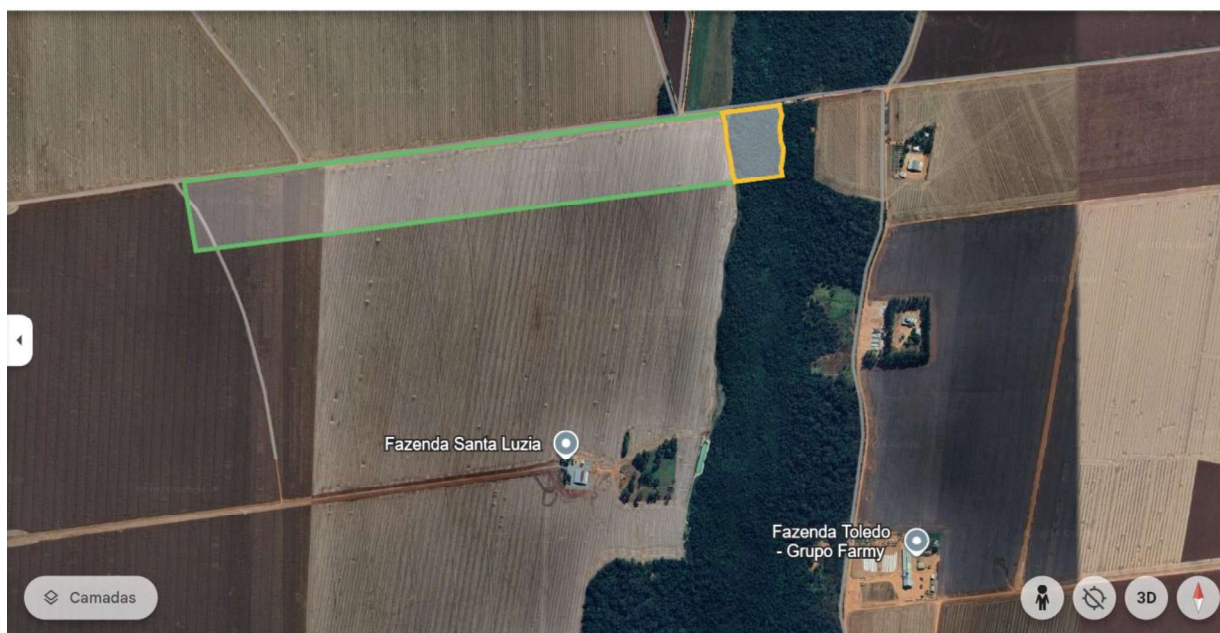
Atento aos nuances processuais, e a necessidade de individualização da área para que seja possível a avaliação, bem como considerando-se o disposto no Art. 872, §1º do Código de Processo Civil de 2015, apresenta-se abaixo a descrição sugestiva de desmembramento, sendo que tal porção será objeto da avaliação final do presente Auto:

Lote de Terras com 50,00 ha. (cinquenta hectares)¹, situado neste Município e Comarca de Diamantino/MT, a se desmembrar do imóvel registrado sob a Matrícula nº 22.719 do C.R.I. de Diamantino-MT, sendo a descrição aproximada do polígono: Partindo do “marco 03” (indicado na matrícula) cravado sob a ponte que transpõe o “Córrego 3 lagoas”, seguir por aproximadamente 2.000,00m (dois mil metros) em sentido oeste acompanhando o limite do imóvel com caminho vicinal e limitando com terras pertencentes a Agropecuária Três Lagoas (CODIGO CAR FEDERAL: MT-5103502-3DDC72B72F7A485B824FDB9C679B2545) e com terras pertencentes a José Luiz Pereira (CODIGO CAR FEDERAL: MT-5103502-4C07AE713FB542E7A1603942ACF314E4), então há que se cravar novo marco e ali curvar 90º graus e percorrer linha por 250,00m (duzentos e cinquenta metros) sentido sul, limitando com área da própria matrícula até onde há que se cravar novo marco e ali curvar 90º seguindo por aproximadamente 2.000,00m (dois mil metros) sentido leste limitando com área da própria

¹ A indicação sugestiva de desmembramento, apresenta divisão aparentemente possível e com medidas aproximadas, tendo em vista que para a demarcação necessita-se de trabalhos técnicos em campo que poderão apresentar diferenças nas medidas em atenção ao relevo e especialmente ao curso d'água na limitação leste do polígono sugerido.



matrícula até onde há que se cravar novo marco e ali curvar 90° seguindo o curso do rio por aproximadamente 250,00m (duzentos e cinquenta metros) sentido norte até encontrar o “marco 03” original da matrícula, fechando perímetro de aproximadamente 4.500,00m (quatro mil e quinhentos metros) assim totalizando os 50,00ha (cinquenta hectares a se desmembrar), apresentando-se polígono com as dimensões aproximadas conforme demonstrado na imagem² abaixo:



Para chegar ao imóvel utiliza-se o ROTEIRO: partindo do Fórum desta Comarca, seguindo até o Bairro Novo Diamantino, onde na rotatória do “Posto 10” pegar a 3ª saída para a Av. Min. Gilmar F. Mendes, seguir até o final onde no entroncamento acessar a Rodovia BR364 sentido Deciolândia, após aproximadamente 18km seguir a direita na Rodovia MT010 por mais 20,5km até o local indicado como sendo o Marco n. 04 da matrícula 22.719, dali seguir por caminho vicinal a direita (placas “Faz Arapongas”, “Faz Toledo”, “Faz. Três Lagoas”) por mais aproximadamente 2,4km sentido leste chegando ao segundo vértice³ (indicado na descrição do polígono acima) e dali seguindo por mais 2.000,00m chegará ao local do primeiro vértice/ “marco 03” da matrícula. Roteiro semelhante ao demonstrado na imagem⁴ abaixo:

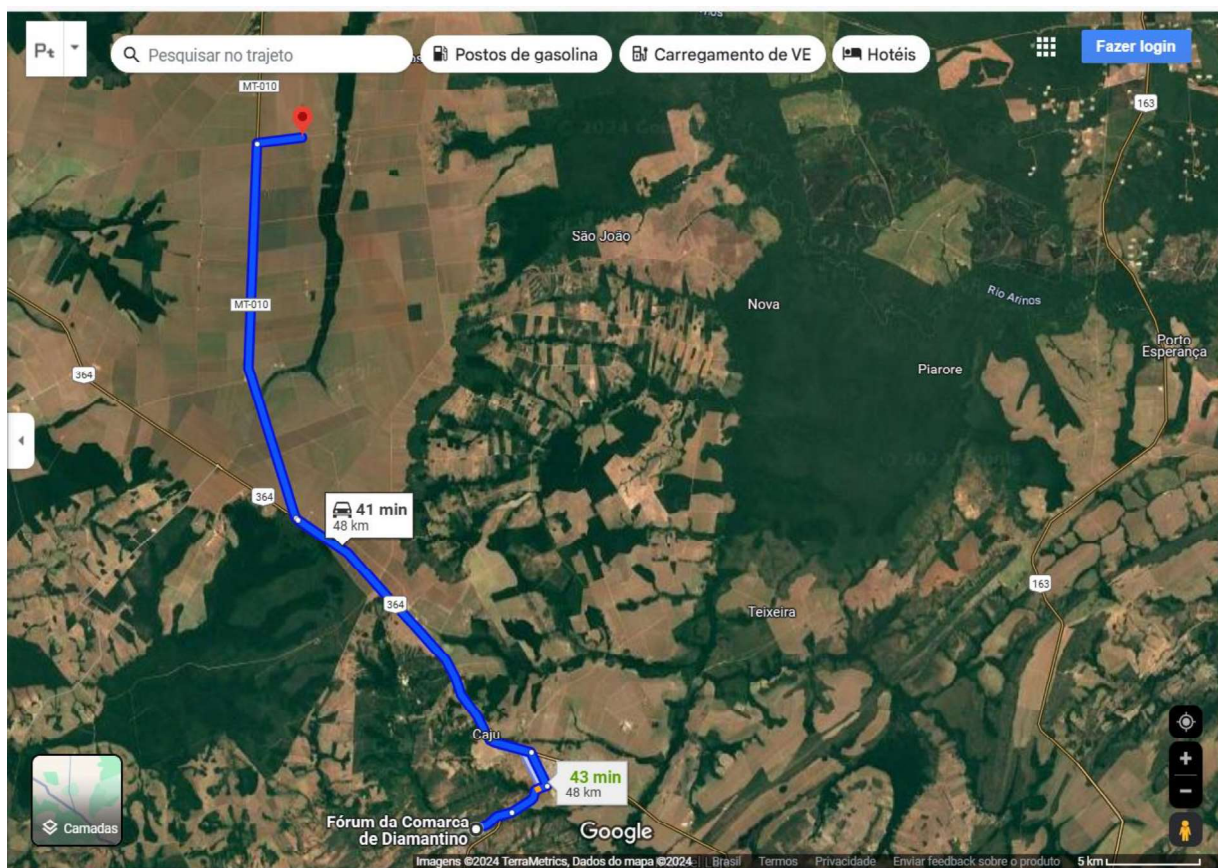
² Imagem obtida em consulta pública e sobreposição de polígono no sítio eletrônico Google Earth®:

<https://earth.google.com/web/@-14.07479839,-56.50649285,466.29701379a,4321.66662182d,35y,360h,0t,0r/data=CgRCAGgBOgMKATBCAggASggI4oCz6wEQAA>

³ <https://maps.app.goo.gl/ohbZfv5HLuh1rrXa9>

⁴ Obtida através do serviço Google Maps, com acesso on-line gratuito. [de Fórum da Comarca de Diamantino a Diamantino, Mato Grosso, 78400-000 - Google Maps](#)





Considerando que o objeto da avaliação se trata de uma porção de imóvel maior, fora efetivada vistoria na denominada “Fazenda Santa Luzia” no total da área correspondente ao imóvel de Matrícula 22.719 do C. R. I. de Diamantino/MT, constatando-se que o imóvel, conforme informações levantadas em campo com terceiros de boa fé (que não guardam relação com a presente demanda), há vários anos é utilizado na agricultura de larga escala, mecanizada e de precisão, realizando costumeiramente plantio de Soja e milho safrinha (ou coberturas de solo no pós soja), observando que em imóvel confinante praticou-se na “Safrinha 2024” o cultivo de Algodão.

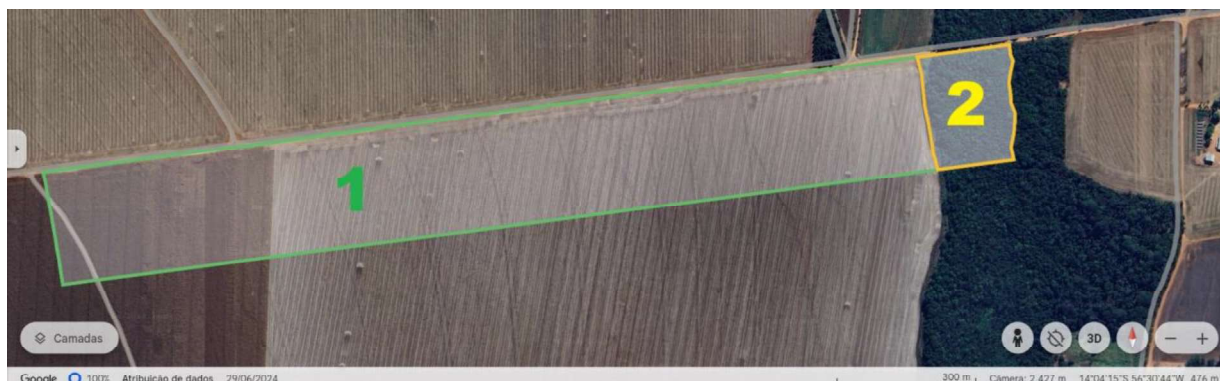
O imóvel possui benfeitorias do tipo edificações, porém considerando-se que a porção indicada como proposta de desmembramento no presente Auto, não possui benfeitorias, sendo apenas terra nua para plantio e porção coberta por vegetação nativa, então fora desconsideradas as benfeitorias (edificações presentes na sede do imóvel), tendo em vista que estas ficam fora da porção avaliada.

A localidade é atendida por rede de energia elétrica (mantida pela concessionária dos respectivos serviços), havendo ligação na sede da fazenda, porém não na porção avaliada.



Nas imediações em que se localiza o imóvel, observa-se a presença de recursos hídricos, visto que o imóvel limita em seu extremo Leste com o “Córrego Três Lagoas”, se tratando de um curso d’água perene, ou seja, que permanece com fluxo constante de água ao longo de todo o ano.

O imóvel apresenta em solo, configuração de áreas aproximadas as demonstradas na imagem a seguir:



LEGENDA:

1 – Área com aproximadamente 45,50ha (quarenta e cinco virgula cinco hectares) – destinados como área de uso consolidada e que fora objeto integralmente de cultivo na “Safrinha 2024” com culturas de milho e gergelim.

2 – Área de Reserva legal e/ou APP – área de preservação permanente coberta com vegetação nativa, limitando com o “Córrego Três Lagoas”.

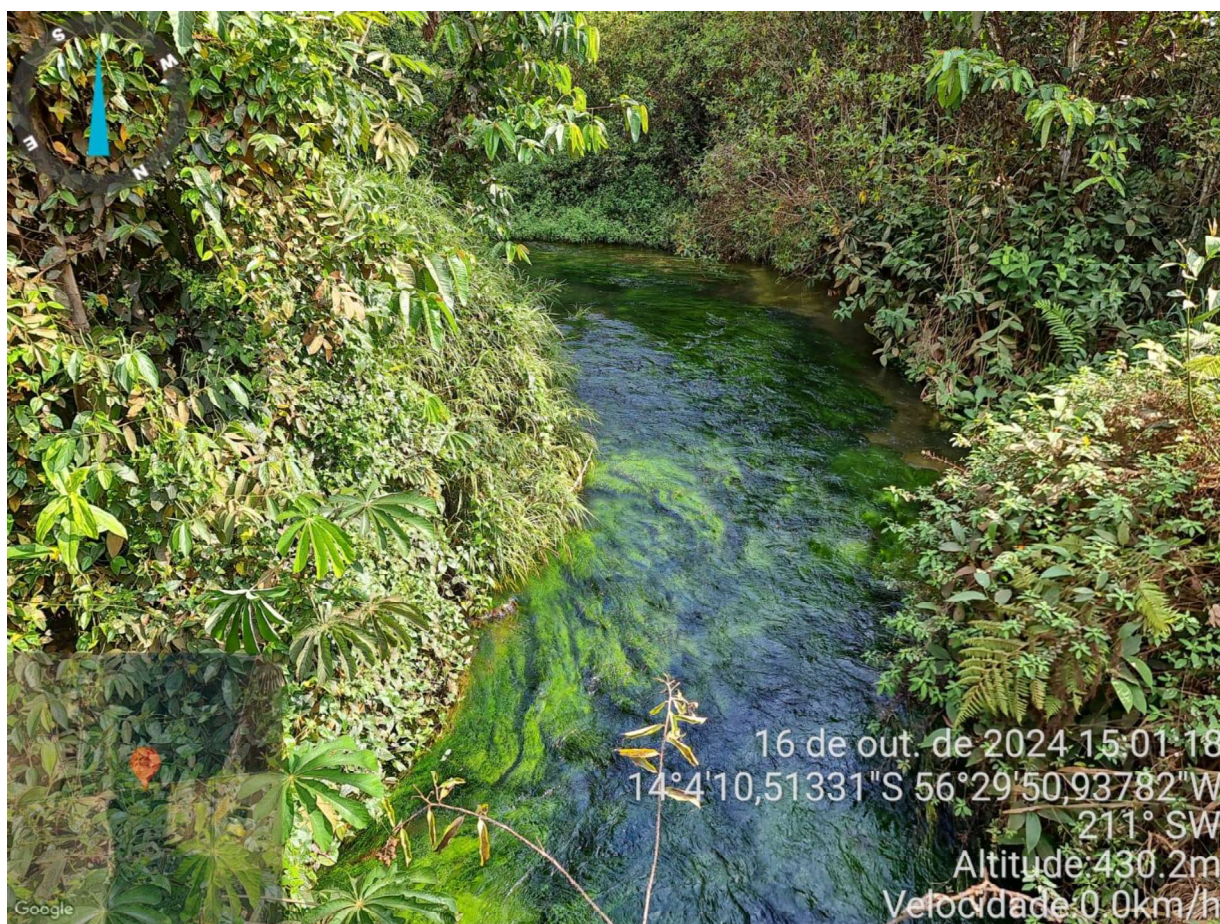
Conforme dados e informações levantadas durante a vistoria do imóvel, e dados obtidos posteriormente com auxílio dos dados do CAR, observa-se que o imóvel matriculado sob n. 22.719 possui aproximadamente 93,5% (noventa e três virgula cinco por cento) da área como área consolidada de uso e 6,5% (seis virgula cinco por cento) aproximadamente como área de reserva ambiental e/ou vegetação nativa preservada, sendo que a porção avaliada possui aproximadamente 91% (noventa e um por cento) de área de uso e 9% (nove por cento) aproximadamente como área de reserva ambiental e/ou vegetação nativa preservada .

O imóvel situado na microrregião “Gleba Portela/Três Lagoas”, com relevo semi-plano e grande aptidão para agricultura mecanizada, tendo seu entorno em sua grande maioria ocupado por áreas de lavouras com grande expansão no cultivo de Algodão; A região vem passando por forte valorização dos imóveis, principalmente alavancadas pela expansão de áreas dedicadas ao cultivo de algodão. A atividade de agricultura de precisão que se expandiu nas últimas décadas na região, impulsionou a recuperação de áreas degradadas pela pecuária, recuperação e melhoramento nas vias de acesso para possibilitar acesso de caminhões com grande volume de carga e máquinas e

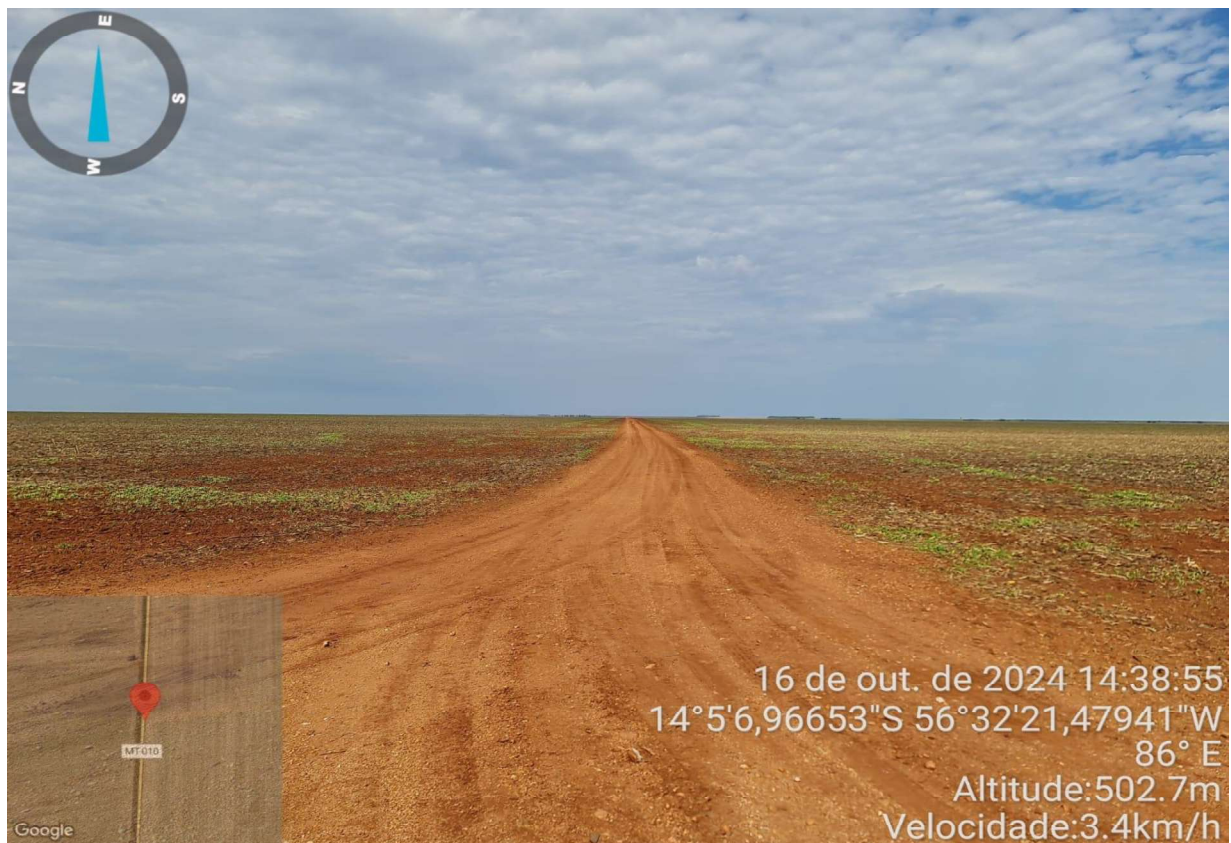


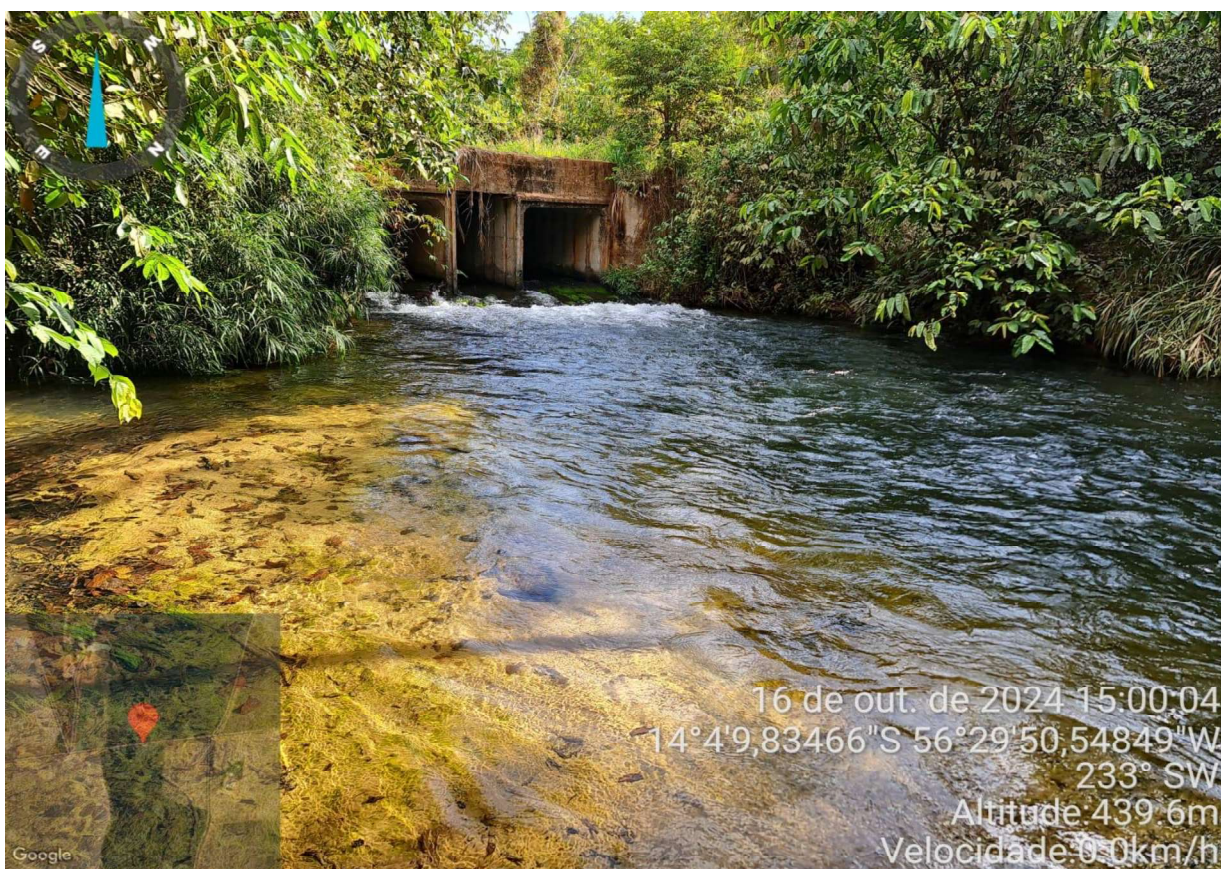
implementos agrícolas de grande porte. Além disto num raio de 70km do imóvel localizam-se diversas unidades de recebimento de grãos (com uma distante menos de 15km), unidade produtora de etanol a base de milho, unidades de limpeza e processamento de algodão, entre outras.

Imagem do imóvel, registrada nas proximidades do vértice nordeste (Marco 03 descrito na matrícula):



Imagens do imóvel:







Considerações para AVALIAÇÃO:- Este imóvel situa-se há aproximadamente 48km da sede do Município de Diamantino, que tem em seu perímetro urbano instalado ao menos 4 (quatro) grandes unidades de compra, secagem e armazenamento de grãos (Amaggi, Bunge, ADM, C-Vale, além de outras unidades locais). Distantes menos 80km, encontram-se ainda a cidade de Nova Mutum/MT e distante 170km a cidade de Campo Novo do Parecis/MT, todas cidades com economia predominantemente ligadas ao Agronegócio, possuindo unidades de recebimento, secagem e processamento de grãos variados.

Outro fator de grande relevância na valorização dos imóveis da região é o acesso aos imóveis por vias pavimentadas, sendo que, para acessar a qualquer das cidades citadas neste auto, o percurso de vias não pavimentadas será menor que 5km.



CONCLUSÃO

Destarte, verificados os preços praticados na compra e venda de imóveis rurais em nosso Município, especificamente os localizados na microrregião em observação, levando em consideração que o imóvel objeto desta Avaliação é utilizado para a prática de agricultura mecanizada.

Ademais, em buscas⁵ através de sites especializados em mercados de bens imóveis regionais, cuja cultura de negociação de terras é praticada com base nos preços do produto feijão Soja da ocasião, e especificamente naquela região, o valor praticado nesta oportunidade é de 1.010 (um mil e dez) sacas de Soja por hectares de terras abertas prontas para plantio de lavoura e com produtividade média próxima a identificada para o imóvel, ao preço de uma saca de Soja no município de Diamantino na data de vinte e dois de novembro do corrente ano (22/11/2024) em R\$. 139,60 (cento e trinta e nove reais e sessenta centavos), IMEA⁶, perfazendo, portanto, o valor de R\$. 140.996,00 (cento e quarenta mil, novecentos e noventa e seis reais) por hectare.

Já para a fração de área coberta com vegetação nativa (reserva legal, APP etc.) observa-se o valor de 110 (cento e dez) Sacas de Soja por hectare, ao preço de uma saca de Soja no município de Diamantino na data de vinte e dois de novembro do corrente ano (22/11/2024) em R\$. 139,60 (cento e trinta e nove reais e sessenta centavos) IMEA⁷, perfazendo, portanto, o valor de R\$ 15.356,00 (quinze mil trezentos e cinquenta e seis reais) por hectare.

Assim, pelas razões acima, fica então AVALIADO a fração de 50ha (cinquenta hectares) a se desmembrar do imóvel a Matricula nº. **Registro 22.719**, nos seguintes termos:

AREA FORMADA PARA AGRICULTURA com 45,5 hectares X R\$ 140.996,00 (O hectare)
= R\$. 6.415.318,00 (seis milhões, quatrocentos e quinze mil, trezentos e dezoito reais).

AREA COM VEGETAÇÃO NATIVA 4,50 hectares X R\$ 15.356,00 (o hectare) = R\$.
69.102,00 (sessenta e nove mil, cento e dois reais).

⁵ Pesquisa realizada entre os dias 16 de outubro e 19 de novembro do ano de 2024.

⁶ Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>

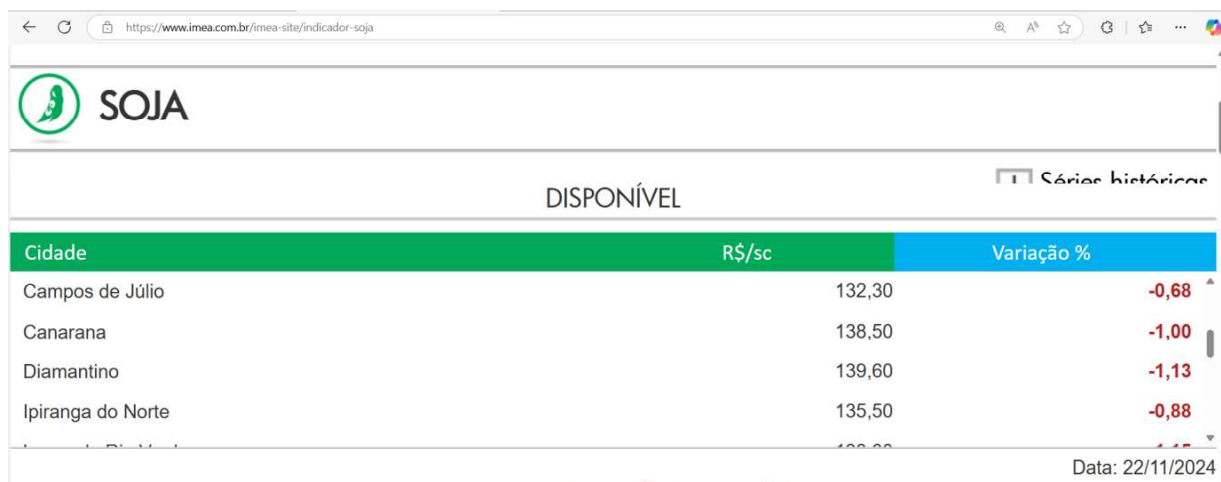
⁷ Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>



Total Geral da Avaliação R\$. 6.484.420,00 (SEIS MILHÕES, QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL, QUATROCENTOS E VINTE REAIS).

E para ficar constando lavrei o presente auto que depois de lido vai devidamente assinado.

(Assinatura eletrônica)
Jovair Loide Souza
Oficial de Justiça



DISPONÍVEL			Séries históricas
Cidade	R\$/sc	Variação %	
Campos de Júlio	132,30	-0,68	
Canarana	138,50	-1,00	
Diamantino	139,60	-1,13	
Ipiranga do Norte	135,50	-0,88	

Data: 22/11/2024

