CERTIDÃO E LAUDO DE AVALIAÇÃO

Certifico e dou fé que, no dia 04 (quatro) do mês de julho de 2025, nesta Comarca de Paranatinga – MT, em cumprimento ao mandado extraído dos autos nº 1001188-22.2025.8.11.0044, em que **Alpa Guia Confecções Comercio Ltda - ME**, move em face de: **Costa Monteiro Confecções Eireli (EQUUS)**, dirigi-me até o local do imóvel descrito no mandado, ou seja, Fazenda Equus, 55 km do município de Gaúcha do Norte, na direção de Paranatinga, e a 12 km da rodovia MT 129, e lá estando procedi a **AVALIAÇÃO** da área descrita no mandado, ou seja, **Matrícula n° 17.010:** Imóvel rural denominado "Fazenda Equus II", Estrada Para Colina Russa, no percurso Ligação MT 129, município sede de Gaúcha do Norte/MT, comarca de Paranatinga/MT, CEP 78875-000, com confrontações na margem esquerda do Rio Pacuneiro e margem direita do Córrego Fundo denominada **FAZENDA EQUUS**, conforme abaixo descrita:

1. Uma área de terras medindo 2.586,0814 hectares, denominada **FAZENDA EQUUS**, situada 55 km do município de Gaúcha do Norte, na direção de Paranatinga, e a 12 km da rodovia MT 129, no município de Paranatinga – MT, possuindo os limites e confrontações constados na penhora.

LAUDO

O imóvel vistoriado possui solo misto, variando entre pastagens e áreas abertas propícias ao cultivo de lavoura. Possui ainda boa parte de mata ciliar e terreno pouco acidentado.

· **Localização:**

A fazenda está localizada na Rodovia Gaúcha do Norte - Paranatinga, KM 60, Zona Rural de Gaúcha do Norte-MT, com coordenadas geográficas 13°32'30.4"S 53°26'13.6"W.

· **Atividades:**

A área é propícia para agricultura, com potencial para plantio da safra 2025/2026, e também pode ser utilizada para pecuária.

· **Infraestrutura:**

A fazenda possui características como topografia plana, altitude de 400m e nível pluviométrico favorável à agricultura.

· A propriedade possui topografia plana, com partes levemente onduladas, e está situada a uma altitude de 400 metros . Cerca de 80% da área pode ser utilizada para agricultura, com teores de

argila entre 15 e 40% e um nível fluviométrico de 1850 mm anuais

OCUPAÇÃO

A área averiguada via GPS, dadas as coordenadas constantes nos mapas e na penhora em anexo, situa-se quase que imediatamente à Fazenda Santa Mônica II, sendo que inclusive a propriedade avaliada, segundo informações era parte da referida fazenda, a qual cedeu/ vendeu parte das terras, ainda faz divisa com a referida fazenda, contudo naquela área não encontrei qualquer pessoa a quem pudesse indagar quem está de fato operando naquela área, seja por arrendamento ou como proprietário.

ROTA E LOCALIZAÇÃO

Para se chegar no imóvel toma-se por 55 km do município de Gaúcha do Norte, na direção de Paranatinga, e a 12 km da rodovia MT 129, no município de Paranatinga – MT, possuindo os limites e confrontações constados na penhora.

TOPOGRAFIA – VEGETAÇÃO – SOLO

O imóvel apresenta topografia levemente plana, com vegetação mista, tendo seu solo formado por misto arenoso. Bem como existe uma área parcialmente aberta, podendo ser utilizado tanto para pastagens quanto para cultivo de lavoura. A propriedade faz divisa com propriedades de grande produção agrícola, o que eleva seu valor de mercado.

HIDROGRAFIA

A área em que se insere o imóvel não é banhada por rios de grande porte, porém fica relativamente próximo de importantes rios e afluentes da região.

VALOR:

ESPECIFICAÇAO	QUANTIDADE HECTARES ou M^2	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL R$

Área total	2.586,0814 ha	25.000,00	65.000,000,00,00
Total	- - - - - -	- - - - - -	

Concluído o laudo de avaliação. Considerando as condições do imóvel, bem como a localização do imóvel e o valor médio de mercado naquela região, atribuo o valor total de **R$ 65.000,000,00** (Sessenta e cinco milhões de reais).

2. (01) Lote, quer seja, Lote nº 03, quadra 20, matrícula 6.733 com área total de com os seguintes limites e confrontações: frente com 15,00m para a Rua Brasília; fundos com 15,00m para lote nº 14; lado esquerdo com 40,00m para o lote nº 02; e lado direito com 40,00m para o lote nº 04, localizado na região central de Gaúcha do norte – MT.

Certifico ainda que o imóvel vistoriado e penhorado situa-se de na Rua Brasília, Centro, Gaúcha do norte – MT.

Considerando que os bens naquela região sofreram considerável valorização e averiguando o valor médio dos imóveis naquele bairro, atribuo o valor estimado no total de **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais) por lote.

Para tudo constar, lavrei o presente Laudo em duas folhas, conforme vai por mim assinado.