

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BARRA DO GARÇAS.

Processo: 0010499-24.2018.8.11.0004

Primeira Vara Cível

Polo ativo: BANCO DOI BRASIL S/A

Polo passivo: LAURA CRISTINA CALDEIRA MORZELLE e JOSIMAR MORZELLE

Objetivo: Avaliação judicial de imóvel rural.

AUTO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Aos três dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e dois, na zona rural do Município de Araguaiana - MT, na MT - 100 – nos termos desta Comarca, em cumprimento ao r. mandado de avaliação, extraído dos Autos supracitados, em que é polo ativo BANCO DO BRASIL S/A e polo passivo LAURA CRISTINA CALDEIRA MORZELLE e JOSIMAR MORZELLE, e em tramite pela Primeira Vara Cível desta Comarca, ultimando as diligências necessárias, realizadas no local e em outras localidades, na companhia do Oficial de Justiça Ugo Mariano de Sousa, na localidade onde se descreve a localização do imóvel objeto da avaliação, no lugar denominado Fazenda Nossa Senhora Aparecida, com o fim de se efetivar as devidas verificações e constatações “in loco”, no imóvel objeto do feito, com as cautelas de estilo e procedimentos legais, **PROCEDEMOS À AVALIAÇÃO do bem imóvel rural**, conforme determinação, com as características que passamos a descrever:

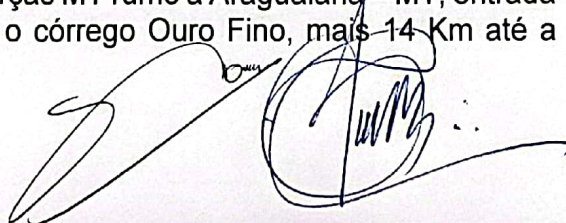
OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Identificação: Um lote de terras situado no Município de Araguaiana – MT, Comarca de Barra do Garças, que se denomina FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, com área de 500,00 ha (quinhentos hectares), situada no Município de Araguaiana MT, na margem esquerda da MT-100, Km 24, sentido Barra do Garças rumo Araguaiana – MT, termos desta Comarca de Barra do Garças – MT, imóvel bem descrito e caracterizado na matrícula de nº 36.382 do Cartório de Registro de Imóveis local, onde se registra limites e confrontações, no corpo da matrícula, na qual consta as divisas e pontos naturais, confrontantes e outros marcos, servindo de parâmetro a aludida certidão da matrícula dos autos do feito supramencionado.

VISTORIA DO IMÓVEL:

Vistoriado no dia 12 e 25 de abril 2022 as 14:30 horas

Localização: área denominada Fazenda Nossa Senhor Aparcida, (MT-100, km 24, sentido Barra do Garças MT rumo a Araguaiana – MT, entrada a esquerda, Km 24, logo após o córrego Ouro Fino, mais 14 Km até a



Sede do imóvel objeto da matrícula de número 36.382 do CRI local da Comarca de Barra do Garças, na qual se descreve detalhadamente os limites e confrontações da área, e apresenta área total de 500,00 has, com as divisas e indicativos, confrontantes bem definidos, conforme pode ser visto na descrição da referida matrícula.

Via de acesso-roteiro: Partindo da Sede da Comarca, na MT-100, rumo à Cidade de Araguaiana – MT, no Km 24, aproximadamente, entrada a esquerda, percorre-se mais 14 KM, aproximadamente, com placa indicativa, Fazenda Nossa Senhora Aparecida, na Sede do imóvel. Esclarecemos que a via de acesso do imóvel, tem os 24 KM asfaltados, e os demais 14 KM, sendo estrada de chão, estrada com poucos obstáculos, transitável para quase todos os tipos de veículos; acesso facilitado, com via de acesso alternativo pela Fazenda Paulistinha, servida com razoável infraestrutura.

Caracterização geral do Imóvel:

O relevo da referida área, no que foi observado, tem topografia razoável, havendo desníveis que não trazem empecilhos insuperáveis à regular utilização do imóvel. Há área de reserva. Há nascentes e córregos que recortam o imóvel, e há mata ciliar presente. A Fazenda é aberta em sua área aproveitável, embora haja pastagens com vegetação de sucessão, necessitando de reparação e correção e reforma de pastagens. As pastagens formadas se encontram em bom estado. O padrão característico do solo predominante do imóvel é de terra preta, parte com argila, mas ambas com cascalho fino na superfície. Há informações de que a área é agricultável; O imóvel tem, em geral, boa aparência, com boas pastagens (umas 14 divisões de pastos, recobertos com capim mombaça, brachiaria, massai e andropogon, conforme informações prestadas pelo Senhor Josimar Morzelle, que se encontrava na propriedade quando da segunda vistoria); cercas com 5 fios lisos, e boa parte reformada; curralama com 5 divisões, com balança e embarcadouro, e há duas casas de baixo padrão, sendo ambas de placas de cimento. Uma casa de caseiro e outra Sede. Servida com água encanada e energia elétrica, internet. As benfeitorias existentes atualmente, são relevantes e expressivas. A predominância de utilização atual do solo é na atividade da pecuária, inclusive encontramos gado sendo pastoreado no interior do imóvel, que segundo o proprietário, trata-se de arrendamento. As pastagens existentes, estão em regular estado pela época, com boa cobertura vegetal, porém seca. Salientamos que nos foi franqueado acesso pela esposa do caseiro, e na segunda vistoria, essa foi acompanhada pelo proprietário, que mostrou o imóvel e suas divisas. As benfeitorias, o padrão de solo, e a visualização geral do imóvel e de suas condições atuais, sua localização, a infraestrutura, as condições de pastagens e topografia panorâmica, podem ser visualizadas no registro fotográfico que segue em anexo. A qualidade e serventia do imóvel, basicamente, é com a atividade da pecuária, sendo imóvel produtivo no seu fim e de bom padrão, com potencial de exploração diversa. Salientamos que as atividades de exploração da agricultura se avizinham na região, o que foi também considerado na elaboração da avaliação.

Ocupação: atualmente, acha-se o imóvel sob a posse/propriedade, isto é, do próprio polo passivo, Senhor Josimar Morzelle e sua esposa, Laura Cristina.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO PARA AVALIAÇÃO.

As transações imobiliárias são feitas com os valores compostos pelo preço médio das transações e negócios, observando-se vários critérios, principalmente a localização da propriedade, as benfeitorias, as características naturais do bem, topografia, facilidade de água, vias de acesso, qualidade e exploração das terras e baseado nas informações de corretores e especialmente o momento de valorização dos imóveis rurais, puxados pela majoração internacional de preços das *commodities* da agropecuária, situação reconhecida e de alcance em todo território nacional. Na região onde se localiza a área, e atento às qualidades do imóvel objeto da lide, foi encontrado o **valor médio aproximado de R\$: 29.000,00 (vinte e nove mil reais) o hectare**, valor combinado para a terra em sua totalidade, com uso próprio para a atividade da pecuária, com potencial de exploração diversa, valores e apontamentos que tomamos como base nesta avaliação.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM e AVALIAÇÃO DETERMINADA:

Pelos parâmetros elencados, AVALIAMOS o imóvel acima discriminado, objeto da matrícula de número nº 39.540 do CRI local da Comarca de Barra do Garças – MT, conforme determinação judicial específica, preço por preço, consoante pratica do mercado em R\$: 29.000,00 (vinte e nove mil reais) o hectare, para a terra como se encontra, **totalizando a AVALIAÇÃO do imóvel, isto é, dos 500,00 has, objeto da avaliação, tomados nessa avaliação, uma parte pela outra, com suas qualidades positivas e negativas abrangidas na área geral, nas condições em que se encontram em R\$: 14.500.000,00 (Quatorze milhões e quinhentos mil reais)**, aproximadamente, terra aberta e terra de reserva, uma pela outra, e suas benfeitorias e defeitos, com escora no preço médio de mercado, apurado com as informações de negócios e levantamentos feito junto aos corretores da região, proprietários e preço de mercado, imóvel livre e desembaraçado, sem gravames, e nas características em que se encontra. Para constar, Eu, Joel Ferreira das Neves e Ugo Mariano de Sousa, Oficiais de Justiça/Avaliadores, redigimos, digitamos e assinamos o presente Auto de Avaliação. Barra do Garças - MT, 03 de maio de 2022.