

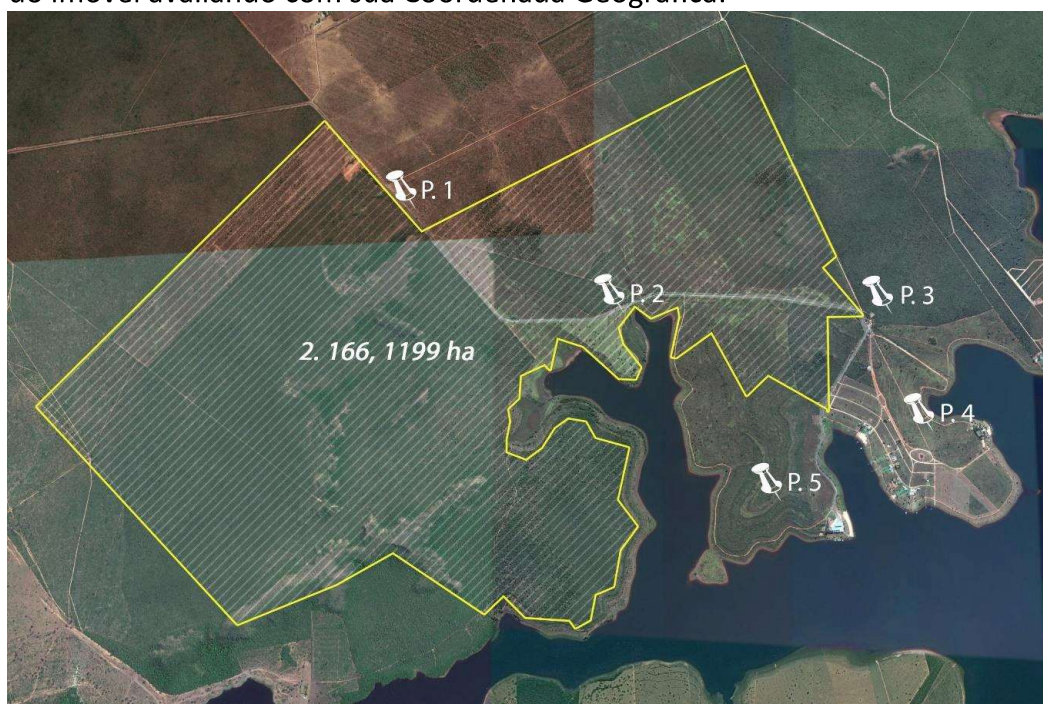
Processo Código 1000688-21.2022.8.11.0024

AUTO DE AVALIAÇÃO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo de o presente Auto de Avaliação é determinar o valor do imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitorias, situado na Sesmaria Bom Jardim, com área de 1.754,9788 hás, objeto da Matrícula 11.132, Livro 2-BV, Folhas 121 do 1º Tabelionato e Registradoria Paixão da Comarca de Chapada dos Guimarães MT.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa aéreo da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando com sua Coordenada Geográfica:



II - VISTORIA

Após várias diligências, visando a localização do imóvel, logrei êxito em localizá-lo nas margens da MT 442 e por minudente estudo e pesquisas, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor. Sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Oficial de Justiça Avaliador, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando suas características com base nas informações, e vistorias “in loco”, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos terrestres e aéreas por serviços de drone do local:

III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Inicialmente, em análise as informações constantes na Matrícula Nº 11.132 do 1º CRI de Chapada dos Guimarães MT., acostada aos autos, no identificador 84912139, tem-se a seguinte descrição perimétrica: “IMÓVEL: UMA AREA DE TERRAS COM 1.754,9788 HAS, denominada "Fazenda Bom Jardim", situada



neste Município de CHAPADA DOS GUIMARÃES/MT, e se confronta em sua integridade da seguinte forma: Partindo do M-O1, com coordenadas UTM N-628.321,80 e E8.336.447,21, segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 524,76 metros e azimute verdadeiro de $300^{\circ}13'25''$ até o M-02; deste segue confrontando com terras de Sesmaria Bom Jardim, numa distância de 675,00 metros e azimute verdadeiro de $306^{\circ}29'13''$ até o M-03; deste segue confrontando com terras da Sesmaria Bom Jardim, numa distância de 353,55 metros e azimute verdadeiro de $236^{\circ}57'36''$ até o M-04; deste segue confrontando com terras da Sesmaria Bom Jardim, numa distância de 375,95 metros e azimute verdadeiro de $241^{\circ}46'05''$ até o M-05; deste segue confrontando com terras de Sesmaria Bom Jardim, numa distância de 89,23 metros e azimute verdadeiro de $264^{\circ}48'08''$ até o M-06; deste segue confrontando com terras de Sesmaria Bom Jardim, numa distância de 166,56 metros e azimute verdadeiro de $247^{\circ}09'14''$ até o M-07; deste segue confrontando com terras de Sesmaria Bom Jardim, numa distância de 530,18 metros e azimute verdadeiro de $239^{\circ}16'39''$ até o M-08; deste segue confrontando com terras da Sesmaria Bom Jardim, numa distância de 2.799,94 metros e azimute verdadeiro de $315^{\circ}37'30''$ até o M-09; deste segue confrontando com terras de Jair Serratel Nogueira, numa distância de 3.856,28 metros e azimute verdadeiro de $44^{\circ}27'30''$ até o M-10; deste segue confrontando com terras de José Mura, numa distância de 10,00 metros e azimute verdadeiro de $138^{\circ}48'01''$ até o M-11; deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 796,23 metros e azimute verdadeiro de $138^{\circ}41'01''$ até o M-12; deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 102,05 metros e azimute verdadeiro de $63^{\circ}37'17''$ até o M-13; deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 292,65 metros e azimute verdadeiro de $136^{\circ}56'21''$ até o M-14; deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 2.229,50 metros e azimute verdadeiro de $245^{\circ}04'55''$ até o M-15; deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 1.188,62 metros e azimute verdadeiro de $224^{\circ}27'30''$ até o M-16; deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 2.495,65 metros e azimute verdadeiro de $126^{\circ}03'1'01''$ até o M-17; deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 1.172,37 metros e azimute verdadeiro de $44^{\circ}27'29''$ até o M-18, deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 1.167,00 metros e azimute verdadeiro de $306^{\circ}53'12''$ até o M-19, deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 4.592,88 metros e azimute verdadeiro de $65^{\circ}04'55''$ até o M-20, deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior, numa distância de 1.531,15 metros e azimute verdadeiro de $328^{\circ}34'52''$ até o M-21, deste segue confrontando com terras de José Mura, numa distância de 666,40 metros e azimute verdadeiro de $63^{\circ}37'16''$ até o M-22, deste segue confrontando com terras de Geraldo Fernandes da Silva, numa distância de 12,3 1 metros e



azimute verdadeiro de $59^{\circ}06'40''$ até o M-23, deste segue confrontando com terras de Geraldo Fernandes da Silva, numa distância de 1.762,02 metros e azimute verdadeiro de $137^{\circ}50'40''$ até o M-24, deste segue confrontando com terras de Geraldo Fernandes da Silva, numa distância de 281,26 metros e azimute verdadeiro de $49^{\circ}18'06''$ até o M-25, deste segue confrontando com terras de Geraldo Fernandes da Silva, numa distância de 748,77 metros e azimute verdadeiro de $146^{\circ}18'44''$ até o M-26, deste segue confrontando com terras de José Alexandre Schutze, numa distância de 1.150,75 metros e azimute verdadeiro de $234^{\circ}28'44''$ até o M-27, deste segue confrontando com terras de José Alexandre Schutze, numa distância de 603,53 metros e azimute verdadeiro de $144^{\circ}49'13''$ até o M-28, deste segue confrontando com terras de Agropecuária Jopejo Ltda, numa distância de 368,48 metros e azimute verdadeiro de $270^{\circ}02'54'''$ até o M-29, deste segue confrontando com terras de Agropecuária Jopejo Ltda, numa distância de 999,69 metros e azimute verdadeiro de $180^{\circ}02'56''$ até o M-30, deste segue confrontando com terras de Agropecuária Jopejo Ltda, numa distância de 35,88 metros e azimute verdadeiro de $139^{\circ}17'31''$ até o M-31, deste segue confrontando com terras de Furnas Centrais Elétricas SIA, em várias distâncias e azimutes, perfazendo uma distância total de 1.377,04 metros, coincidente com a linha da cota altimétrica 290,80 metros acima do nível do mar, até o M-32, deste segue confrontando com terras de José Mura Júnior e Agropecuária Jopejo Ltda, numa distância de 14.175,37 metros até o M-OI, ponto inicial da descrição do perímetro. Portanto, nota-se que a área avaliando possui uma área de 1.754,9788 hectares, mas conforme, Averbação 02 na Matrícula 11.132, foram transferidas para o mesmo proprietário Jose Mura Junior duas áreas, uma de 94,2549 r outra de 94.2062 hectares respectivamente, restando o remanescente da matrícula 11.132 uma área de 1.566,5177 hectares. Em continuidade, após a devida vistoria in-situ, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato quadrangular, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:

Área total objeto de avaliação: 1.566,5771 hectares, no CAR- Cadastro de Ambiental Rural/MT o imóvel possui área maior com 2.166,1199 hectares, documento anexo.

Topografia: Plana/montanhosa; com 850 hectares mecanizado para cultivo diversos.

Solo: Misto arenoso;

Consistência: seca, com várias nascentes dentro do imóvel e banhado por mais de 8 quilômetros nas margens sul pelo lago da usina de manso.

IV - BENFEITORIAS:

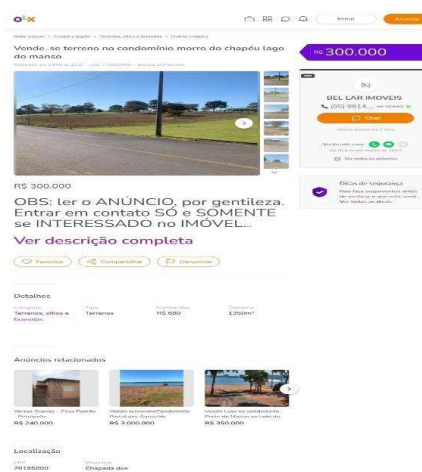
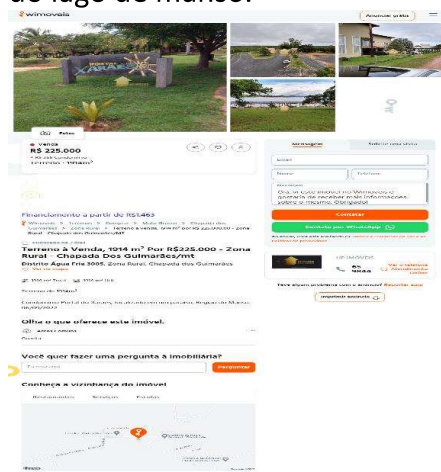
O imóvel possui as seguintes benfeitorias: toda cercada com arame liso, 10 divisões de pastos, 700 hectares com pastagens implantadas de capins Bachiara, Humidicula e Massai, rede móvel de celular com internet e energia elétrica trifásica, pavimentação asfáltica em toda sua extensão, sendo margeado de uma lado ao outro pela MT 442, área de mais de 8 quilômetros às margens do lago preparados para loteamentos de chácaras com vias de



acesso e energia elétrica para mais de 900 lotes de 800 M2 cada, correspondente a mais de 78 hectares.

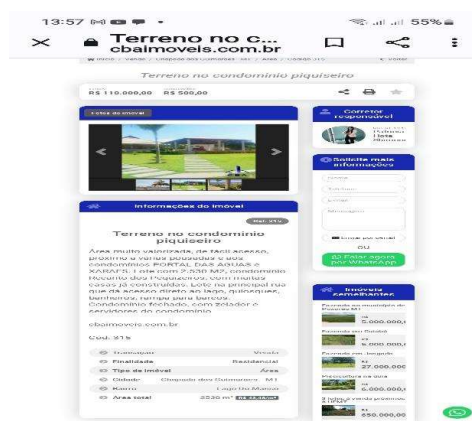
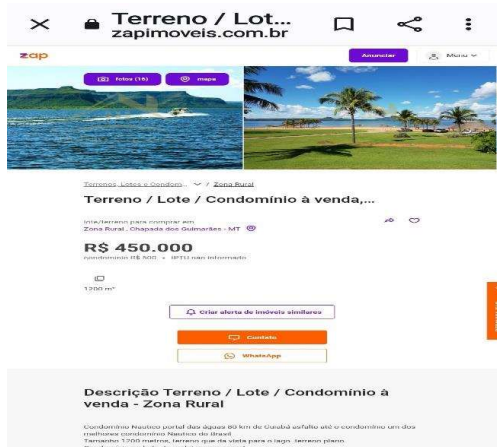
V - CRITERIOS E METODOLOGIA:

Para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor. A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo estas informações como prestadas pelos Srs Jair Serratel, proprietário da Marina Morro do Chapel, que possui área à venda ao preço de R\$. 34.000,00 o hectare, pelo Sr. Jonas da Fazenda Morro das Araras, que recentemente vendeu área de 1.600 hectares vizinha do imóvel ao valor de R\$. 30.000,00 o hectare e pelo Sr. Pedro, proprietário da Marina Xaraés, que tem áreas à venda por 34.000,00 o hectare, bem como visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por VALOR DE MERCADO. Essa pesquisa serviu de base para os cálculos do valor do hectare e benfeitorias, tudo como recomendam as Normas em vigor. Quando da vistoria empreendida, este Oficial de Justiça Avaliador, analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no como de alto potencial econômico, visto a alta valorização de imóveis na região do lago de manso.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA FRANCISCO DE MELO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2022 às 14:56, sob o número WJMJ22421559472. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041830-22.2020.8.26.0100 e código E664262.





VI - AVALIAÇÃO

Levando em considerações a localização, vias de acesso e benfeitorias e pesquisas de Campo in loco. Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés. Após as iterações de praxe, elencou este Meirinho como combinação representativa da formação do valor de mercado do imóvel avaliando no qual chequei valor de **R\$.32.666,66** (Trinta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) **o hectare da área de 1.566,5771 menos os 78 hectares nas margens do lago, restando 1.488,5771**. Finalizando, **perfaz a avaliação dos 1.488,5771 em R\$. 48.626.842,09** (quarenta e oito milhões, seiscentos e vinte e seis mil, oitocentos e quarenta e dois reais e nove centavos). **Os 78 hectares divididos em 900 lotes de 800 m2 cada em R\$. 120.000,00** cada lote, que **totaliza R\$. 108.000.000,00** (cento e oito milhões de reais). As benfeitorias em **R\$. 2.000.000,00** (dois milhões). **Totalizando o imóvel e benfeitorias em R\$. 158.626.842,09**. Para tudo constar, elaborei o presente AUTO DE AVALIAÇÃO, que digitei, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça Avaliador. Chapada dos Guimarães MT. 06 de setembro de 2022.

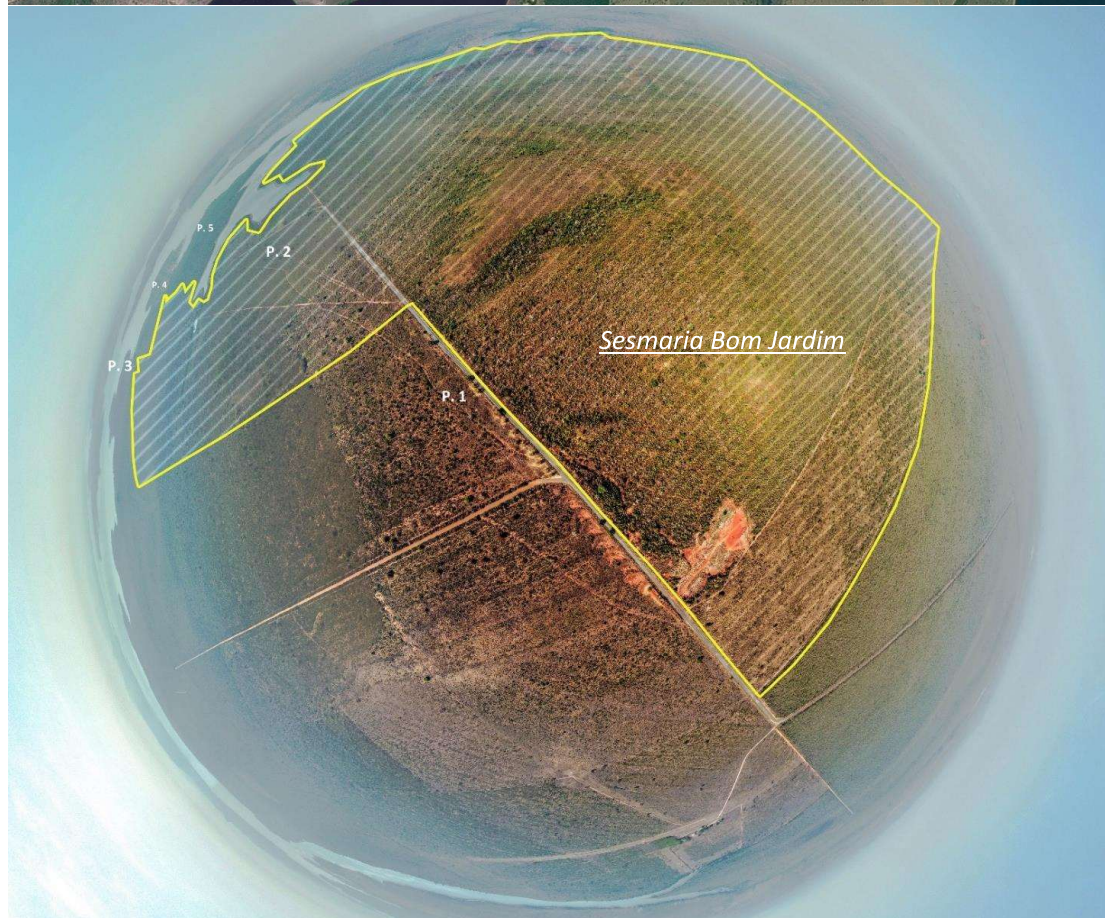
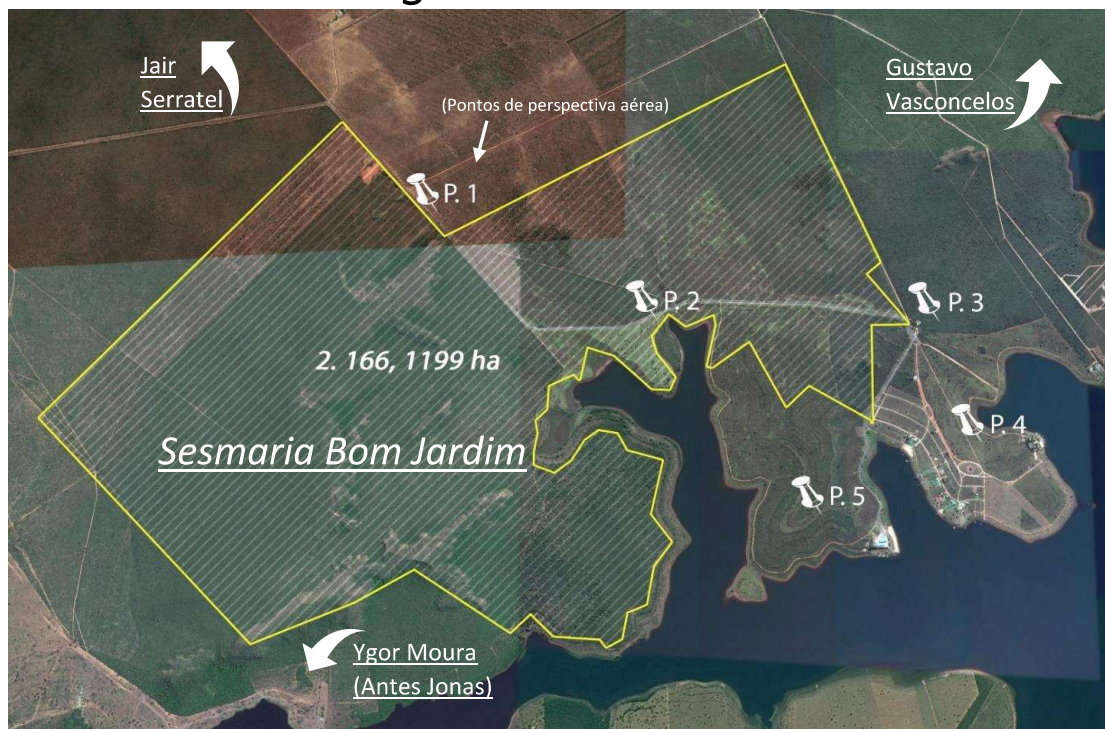
Josué Pereira dos Santos
Oficial de Justiça Avaliador

Documentos Juntados: CAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL -MT
Fotos aéreas e terrestre do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA FRANCISCO DE MELO FRANCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2022 às 14:56, sob o número WJMJ22421559472. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041830-22.2020.8.26.0100 e código E664262.

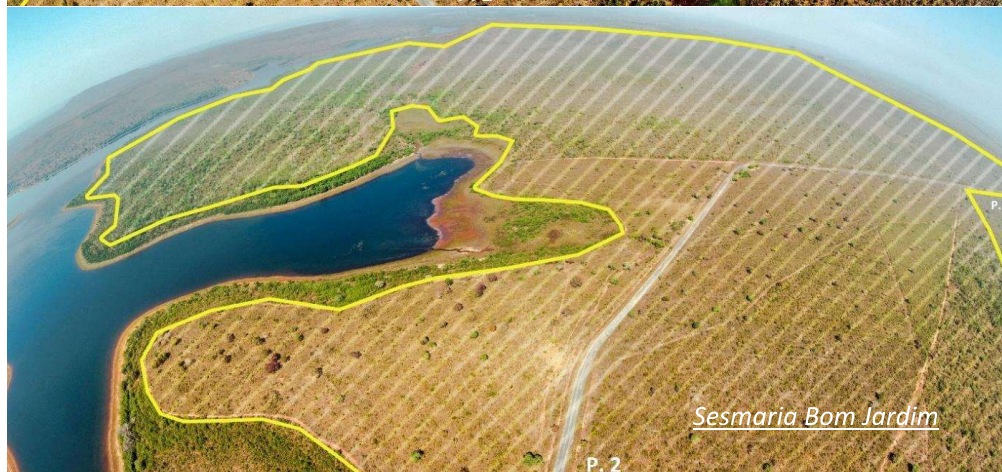


Imagens aéreas













Condomínio Portal Xaraés, aos fundos plotados o imóvel avaliando.

