

AUTO DE AVALIAÇÃO

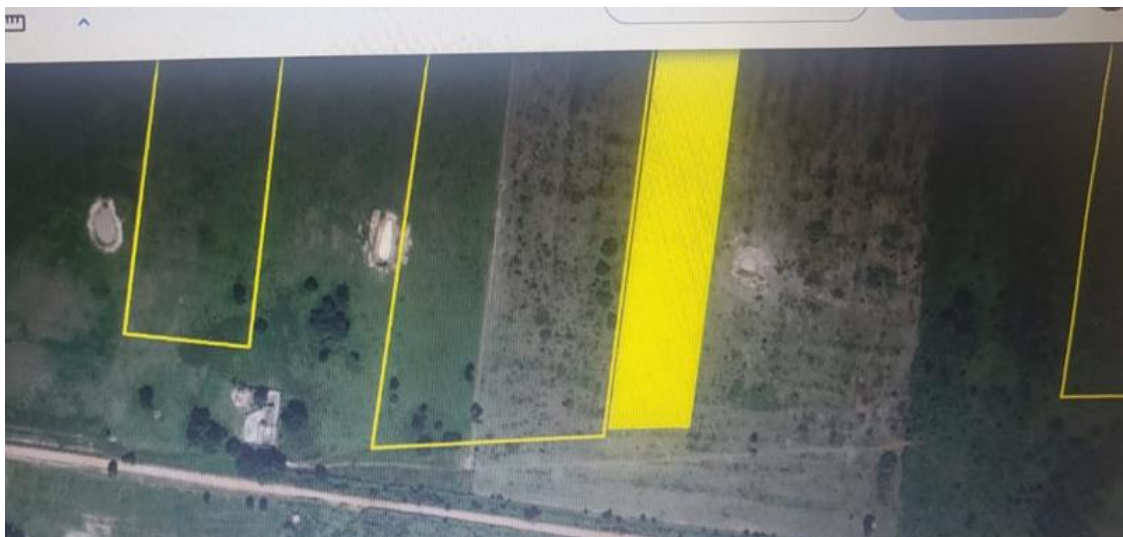
PROCESSO n. 0008966-92.2016.8.11.0006
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
POLO ATIVO: BANCO SISTEMA S.A.
POLO PASSIVO: SABAKU HAYASHI

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO: pesquisa e apuração do valor pelo método comparativo de mercado, pesquisa junto à corretores de imóveis e sites imobiliários com base em valores atualizados de mercado.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS AVALIADOS: 4 (quatro) imóveis rurais localizados neste Município de Cáceres com acesso pela BR 174, sentido Cáceres Mirassol D'Oeste, virando à esquerda, quando se chega ao Distrito de Horizonte D'Oeste, no sentido à esquerda da placa indicativa da comunidade Quatro Bocas. A estrada é de fácil acesso, sendo 42Km de asfalto e 15Km estrada de chão batido em razoáveis condições de tráfego. Os limites e confrontações estão descritos nas matrículas da Serventia de Imóveis RGI de Cáceres-MT disponíveis nos autos e podem ser visualizados nas fotos de satélite da Internet no site <https://www.google.com.br/earth/index.html> e ainda fotos particulares feitas na data da vistoria no local.

CARACTERÍSTICAS DOS BENS AVALIADOS: Os imóveis possuem pouca formação de pasto, antes com braquiário e humidícula, porém ocupado com muito mato em solo arenoso característico de região de cerrado. Possuem algumas lagoas que podem ser vistas na foto aérea, permanecem cheias apenas em época de chuva. Cercadas de postes de madeira com cinco fios de arame liso, imagem em 2d (foto 01).

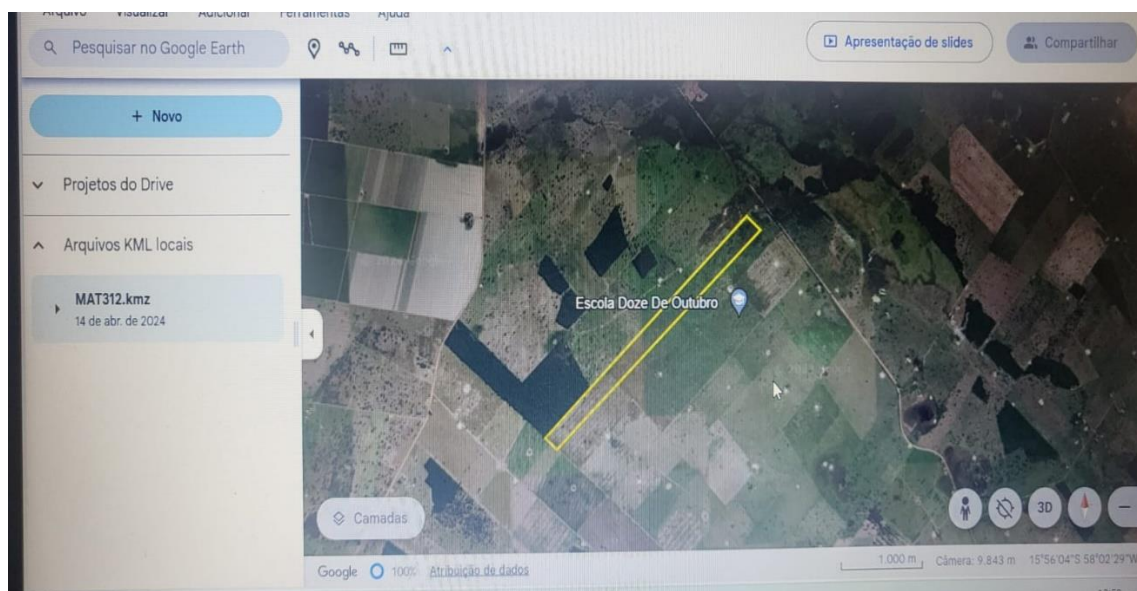




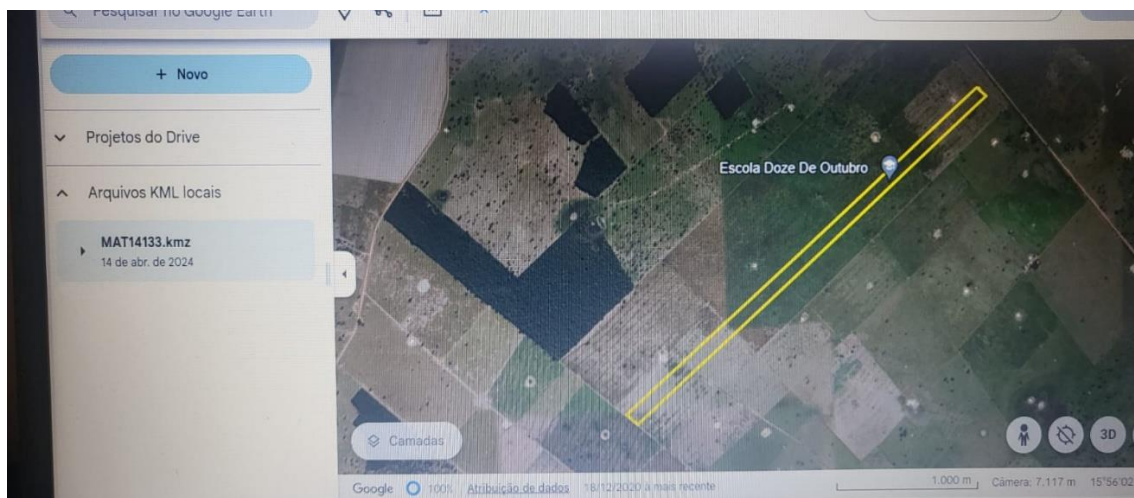
O curral de madeira com palanques de aroeira e réguas de madeira está em péssimo estado de conservação. Um barracão com cobertura de Eternit e uma casa de alvenaria com telhas de cerâmica. As casas são servidas com água de poço artesiano que abastece as caixas plásticas para o gado e estão fora das áreas avaliadas conforme se pode observar da imagem em 2D (foto 02).

DESCRIÇÃO DO BENS AVALIADOS:

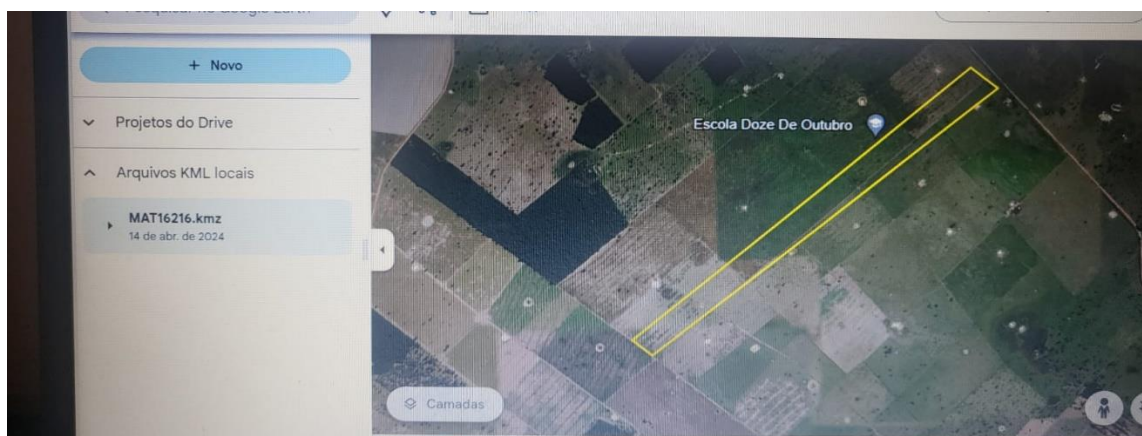
A) 01 (uma) área de terra, sob a matrícula nº 312, livro nº 2-A-1, registro 25.515, fls. 34, l. 3s, sob o registro r-6-m 312, situado no município de Cáceres no lugar denominado Horizonte d'Oeste, com 61,2095 Has (sessenta e um hectares, vinte ares e noventa e cinco centiares - foto 03).



B) 01 (uma) área de terra, sob a matrícula nº 14.133, livro nº 2-k-2, fls. 103, sob o registro 1-3-m 14.133. Situado no município de Cáceres no lugar denominado Horizonte d'Oeste, denominado Sítio São José, com 29,2012 Has (vinte e nove hectares, vinte ares e 12 centiares - foto 04).

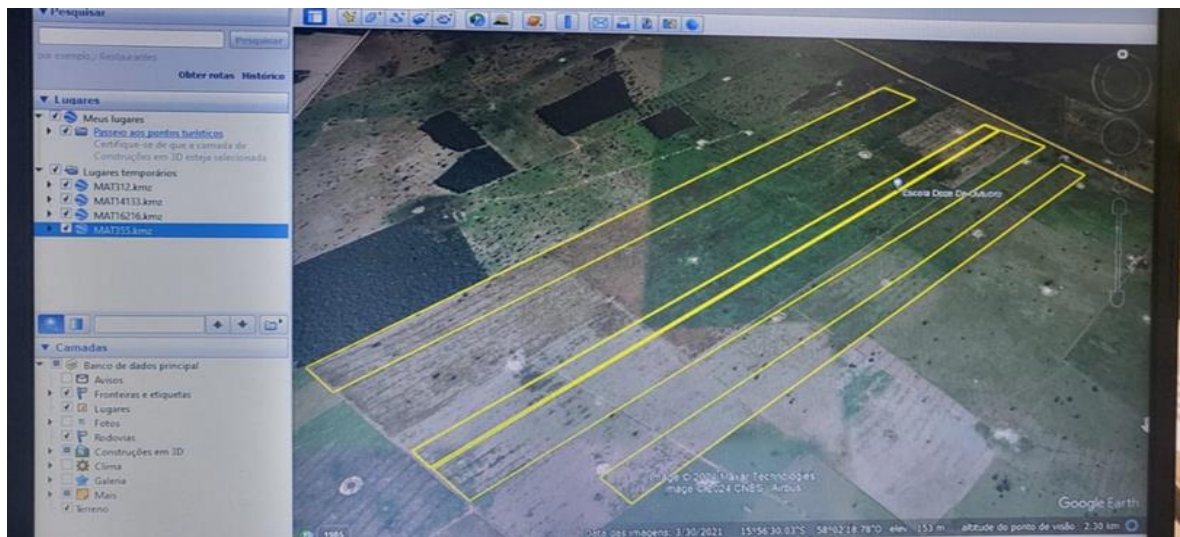
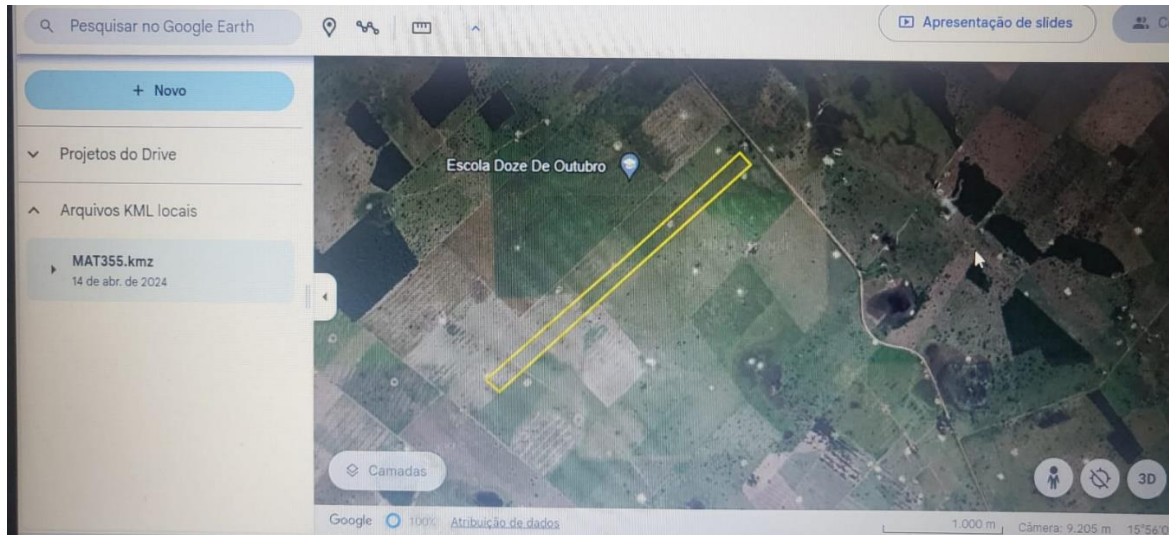


C) 01 (uma) área de terra, sob a matrícula nº 16.216, livro nº 2-l-3, fls. 219, sob o registro r-1-m 16.216. Situado no município de Cáceres no lugar denominado Horizonte d'Oeste, denominado Sítio Santa Luzia, com 69,8968 Has (sessenta e nove hectares, oitenta e nove ares e sessenta e oito centiares - foto 05).



D) 01 (uma) área de terra, sob a matrícula nº 355, livro nº 2-A-3, registro 25.552. Fls. 42, l 3s, sob o registro r-4-m 355 situado no município de Cáceres

no lugar denominado Horizonte d'Oeste com 37,8526 Has (trinta e sete hectares, oitenta e cinco ares e vinte e seis centiares - foto 06).



Vista aérea com todas as áreas elencadas no Google Earth - foto 07

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS: Pelos itens elencados acima, considerando o valor do bem e as benfeitorias, bem como facilidade de acesso, os serviços disponíveis e o preço praticado no mercado, o hectare avaliado em R\$ 21.500,00 (vinte um mil e quinhentos reais). Assim, avalio:

O imóvel A com área de 61,2095 hectares em R\$1.316.004,25 (um milhão, trezentos e dezesseis mil, quatro reais e vinte e cinco centavos).

O imóvel B com área de com 29,2012 hectares em R\$ 627.825,80 (seiscentos e vinte e sete mil, oitocentos e vinte e cinco reais e oitenta centavos).

O imóvel C com área de 69,8968 hectares em R\$ 1.502.781,20 (um milhão, quinhentos e dois mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte centavos).

O imóvel D com área de 37,8526 hectares em R\$ 813.830,90 (oitocentos e treze mil, oitocentos e trinta reais e noventa centavos).

Resultando em 198,1601 hectares por R\$ 4.260.442,15 (quatro milhões, duzentos e sessenta mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e quinze centavos).

Nada mais havendo a avaliar, encerro o auto devidamente assinado.

Cáceres-MT, 12 de abril de 2024.



Sandra Maria Silva de Lima
Oficial de Justiça Avaliador

Imagens na data da avaliação



Foto 08- Mata em regeneração natural



Foto 09 - Mata em regeneração natural pertencente à matrícula 312



Foto 10- Estrada nova que consta na imagem do Google Earth



Foto 11- Frente da sede e curral, não consta da avaliação



Foto 12 - Área avaliada parte após a casa



Foto 13 - Margem divisa matrícula 355 entre as árvores



Foto 14- Área de pasto com cercas divisórias.



Foto 15- Árvores na parte final- divisa com as propriedades avaliadas



Foto 16- Estrada antiga dentro da propriedade