

ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE VILA RICA

CERTIDÃO

CERTIFICO, e dou fé, em cumprimento ao mandado do MM.º Juiz de Direito desta Comarca, e extraído da Carta Precatória 0001821-49.2020.8.11.0004 da Comarca de Barra do Garças/MT, dos autos da Ação de **EXECUÇÃO**, na qual figuram como Exequente **BANCO DA AMAZONIA S/A** e, como Executado **ADAIR HENRIQUES DOS SANTOS DA SILVA**, que no dia 27/06/2024, me dirigi à Área a ser avaliada, ou seja, *um Lote rural desmembrado da Fazenda Aricuri, denominado de Fazenda Nossa Senhora Aparecida, situado no Município de Santa Terezinha, Comarca de Vila Rica, com área de 1.112,9352 (um mil cento e doze hectares, noventa e três ares e cinquenta e dois centiares), registrada na Matrícula 6.403 do CRI de Vila Rica/MT* e lá chegando às 11:36 horas, passei a dar início à Vistoria do Imóvel para posterior Avaliação determinada, conforme auto a seguir lavrado

O referido é verdade.

Vila Rica- MT, 23 de julho de 2024.



EXCELENTÍSSIMO Sr. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE VILA RICA/MT.

PROCESSO Nº 0001821-49.2020.8.11.0004

Gilmar Gabriel Guerra, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 8076, designado nos autos da Ação de **EXECUÇÃO**, na qual figuram como Exequente **BANCO DA AMAZONIA S/A** e, como Executado **ADAIR HENRIQUES DOS SANTOS DA SILVA** em curso perante este respeitável Juízo e Secretaria, após efetuar as diligências necessárias para cumprimento do trabalho a mim confiado, venho apresentar os Autos.

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA

Inicialmente cumpre esclarecer a este Juízo que a pesquisa e a apuração do valor contido no final do auto de avaliação de imóvel, pois trata-se de avaliação de imóvel rural, obedeceram o critério de transação a vista, na data da diligência. Não se



tratando de valor de custo ou reposição, podendo este ser maior ou menor do que o valor de venda. A meu entender o critério de transação a vista torna-se obrigatório nesses casos, mormente levando-se em consideração que as hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, sem parcelamento do lance ofertado e homologado.

O método utilizado para estas avaliações é o comparativo de dados de mercado, utilizando-se amostras de imóveis comparando semelhantes ao imóvel avaliando, disponibilizados no mercado imobiliário, seguindo a realidade da região.

No desenvolvimento, levantei através de uma pesquisa de mercado uma pequena amostra de mercado, formada apenas por elementos comparáveis, ou seja, que apresentam similaridade quanto às características intrínsecas (área da terra, edificações, benfeitorias, etc) e extrínsecas (posicionamento, acessibilidade, serviços públicos, documentação, etc) no tratamento dos elementos, a fim de aferir o valor de mercado do imóvel avaliando. Entretanto constatei uma completa escassez de ofertas e transações de áreas com características semelhantes à área avaliando.

Assim, em virtude da impossibilidade de obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de área paradigmas coletei apenas informações junto à Prefeitura de Santa Terezinha/MT que tem os valores informados para efeitos de cobrança de ITBI. Os eventos de mercado relativos a áreas similares e na mesma região avaliando, levando-se em conta a distância, o acesso e demais serviços, busquei informações aos Cartórios de Registro de Vila Rica/MT e ao Cartório de Paz e Notas de Santa Terezinha e ao Corretor Michael Scheffler, bem como a proprietário de terra que faz divisa com a Fazenda objeto desta avaliação, Sr. Jair Luiz Steigel. Estes dois últimos, sito, Corretor Michael e Jair Luis, informaram preços de áreas que não se assemelham com a ser avaliada.

Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de junho do ano de 2024, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. ° Juiz de Direito desta Comarca, extraído dos autos da Ação de **EXECUÇÃO**, processo nº 0001821-49.2020.8.11.0004, Carta Precatória da Comarca de Barra do Garças/MT na qual figuram como Exequente **BANCO DA AMAZONIA S/A** e, como Executado **ADAIR HENRIQUES DOS SANTOS DA SILVA** e assim sendo, passo a avaliar o bem da seguinte forma:



A) OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é um imóvel Rural com área de **1.112,9352** (*um mil cento e doze hectares, noventa e três ares e cinquenta e dois centiares*), chamada de Fazenda Nossa Senhora Aparecida, matrícula nº 6.403 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica/MT, conforme consta na petição inicial. O Imóvel avaliando é composto por terras para a pecuária, composto de cerrado bruto e como chamam na região de “**VARJÃO**” com benfeitorias (construções, obras e trabalhos de manutenção no curral).

B) METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo método Comparativo Direto de dados de mercado.

C) ZONA E LOGRADOURO

- SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel no município de Santa Terezinha/MT, Comarca de Vila Rica/MT, distante da Sede da Comarca aproximadamente 150 quilômetros, seguindo pela estrada que dá acesso ao local chamado de Antonio Rosa, seguindo pelo “varjão” passando pela Fazenda Peixe Bravo, segue na travessia do Rio Beleza e chega na estrada principal para o local denominado de Lago Grande.

- CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA



O Imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via de acesso não pavimentada e em regular estado de conservação.
- Energia elétrica

- PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de pouca estabilidade, não havendo equilíbrio entre oferta e procura. As perspectivas de comercialização do imóvel são escassas.

D) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula 6.403

- TERRENO

Possui uma topografia predominantemente plana, coberta por cerrado/Varjão onde a parte de baixo, ou seja, nas margens do Rio Beleza é alagada no período de chuvas e na parte de cima, ou seja, acima da estrada de acesso ao Lago Grande o terreno na época das chuvas fica encharcado.



Área: *1.112,9352 (um mil cento e doze hectares, noventa e três ares e cinquenta e dois centiares).*

Divisas: com a Fazenda Corso Busatto Vignoli Cia Ltda.; Fazenda Aricuri (três laterais) e Fazenda Najá que pertencia a Maria Aparecida Apone, atual Fazenda Primavera do Araguaia.

- BENFEITORIAS:

- casa de vaqueiro/Gerente, de madeira, piso de cimento queimado e cobertura com telhas de amianto, uma área na frente da casa, que serve como refeitório em estado regular de conservação;

- uma casa sede, de alvenaria, com 3 banheiros (suítes) coberta por telhas de amianto e piso de cerâmica;

- um curral de fios de cordoalha (9 fios), com tronco em reforma;

- um curral – local para carneiros, com parte coberta por telhas de amianto;

- um galpão de madeira, telhas de amianto, metade do piso de cimento bruto e a outra metade de terra, que serve como depósito de materiais e equipamentos;

- Cercas nas divisas com cinco fios de arame liso, estacas de madeiras da região (não identifiquei a madeira), em estado ruim de conservação;

- a área formada, ou seja, a sua totalidade, é de capim natural da região (Varjão) Esta área é dividida em 4 pastos com dimensões diversas por cercas com 5 fios de arame liso e em estado ruim de conservação.

- um poço, bebedouro para gado feito por máquina escavadeira;



E) VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

As ofertas de venda e negócios realizados na região para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, resultaram nos seguintes elementos de amostra:

1- Área de terras no Município de Santa Terezinha, avaliadas na faixa de R\$ 2.247,00 (dois mil duzentos e quarenta e sete reais) por hectare – Para o imóvel descrito acima e o mesmo não estando à venda, consideramos uma alta em 20% do valor estimado na prefeitura desta cidade para efeitos de cobranças de impostos municipais. Assim o preço unitário de amostra é:

2- Cartório de Santa Terezinha – vendas feitas e registradas em ATA NOTARIAL:

2-A – venda de uma área de 2.700,00 há à R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) – total por hectare = R\$ 2.222,22 (dois mil duzentos vinte e dois reais e vinte e dois centavos) o hectare;

2-B – venda de uma área de 1.600 há à R\$ 3.775.000,00 (três milhões setecentos e setenta e cinco mil reais) = R\$ 2.359,37 (dois mil trezentos e cinquenta e nove reais e trinta e sete centavos) o hectare;

3 - Cartório de Vila Rica – venda de uma área de 507 há à R\$ 1.029.866,19 (um milhão vinte e nove mil oitocentos e sessenta e seis reais e dezenove centavos) = R\$ 2.031,29 (dois mil e trinta e um reais e vinte e nove centavos) o hectare.

1- R\$ 2.247,00 / 1112,9352 hectares = **R\$ 2.696,40 por hectare – Dados da Prefeitura acrescidos de 20%.**

2- Cartório de Santa Terezinha –



2-A R\$ 2.222,22/há; Ata Notarial Liv. 02 fls. 177...197

2- B R\$ 2.359,37/há; Ata Notarial Liv. 01 fls. 177 ...198

3- Cartório de Vila Rica/MT

Transação efetuada recentemente de R\$ 2.031,29/ha

Homogeneizando em relação à fonte da amostra, (apenas informações da Prefeitura de Santa Terezinha/MT, Cartório de Paz e Notas de Santa Terezinha/MT- 2 amostras e Cartório de Registro de Imóveis de Vila Rica/MT) devido o mercado imobiliário apresentar poucas ofertas que se assemelhem ao imóvel avaliando, quanto às características intrínsecas (área de terras,

edificações e benfeitorias) e extrínsecas (posicionamento e acessibilidade, serviços públicos e documentação), temos:

Para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 2.327,32 (dois mil trezentos e vinte e sete reais e trinta e dois centavos) por hectare.**

Por todos os itens expostos, levando em conta as pesquisas levantadas a efeito da região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o preço de **R\$ 2.590.156,35** ou em números redondos, **R\$ 2.600.000,00 (DOIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS) como valor de avaliação do imóvel.**

F) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para efetuar a avaliação das benfeitorias, busquei informações junto a



EMPAER/VILA RICA, empreiteiros diversos, Comércio de Produtos Agropecuários e outros suficientes para elaborar as Avaliações a seguir.

A- uma casa sede, de alvenaria, com 3 banheiros (suítes) coberta por telhas de amianto e piso de cerâmica, que avalio em preço atual de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) **com aproximados 130m² (cento e trinta metros quadrados).**

Levando-se em conta a vida útil de aproximadamente 65 anos, descontando a depreciação usando a *Depreciação Ross Heidecke* devido o estado em que se encontra atualmente, dá-se o valor de **R\$ 127.983,11 (CENTO E VINTE E SETE MIL NOVECENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E ONZE CENTAVOS);**

DADOS DE ENTRADA			
Idade real (fator x)	18		
Vida útil (fator n)	65		
Valor da benfeitoria, em estado de novo (R\$)	200.000,00		
Valor depreciável (fator Vd)	160.000,00		
Valor residual (20% de Vd)	40.000,00		
Ross (fator)	0,1768		
Heidecke (fator c)	0,3320		
Depreciação total (fator D)	72.016,89		
Valor da benfeitoria, depreciada (R\$)	127.983,11		



TABELA 1 - Vida Útil dos Imóveis			
TIPO DE IMÓVEL	VIDA ÚTIL		
Apartamentos	60		
Bancos	70		
Casas de Alvenaria	65		
Casas de Madeira	45		
Hotéis	50		
Lojas	70		
Teatros	50		
Armazéns	75		
Fábricas	50		
Construções Rurais	60		
Garagens	60		
Edifícios Escritórios	70		
Galpões	70		
Silos	75		
TABELA 2 - Coeficientes de Heidecke			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO	REF.	COEF. C
Novo - não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo	a	0,0000



	Muito Bom	b	0,0032
Regular - requereu ou sofreu reparos	Bom	c	0,0252
	Intermediário	d	0,0809
Requer reparos simples	Regular	e	0,1810
	Deficiente	f	0,3320
Requer reparos importantes	Mau	g	0,5260
	Muito Mau	h	0,7520
Sem valor - valor de demolição (residual)	Demolição	i	1,0000

OBS: Nesta avaliação pesquisei junto a Empreiteiros de Vila Rica/MT e Materiais de Construção e em relação à metragem da construção usei os Aplicativos Google Earth e o Fields Área.

B- casa de vaqueiro/Gerente de madeira, piso de cimento queimado e coberta com telhas de amianto, uma área na frente da casa, que serve como refeitório em estado regular de conservação, que avalio em preço atual de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) **com aproximados 168m² (cento e sessenta e oito metros quadrados).**

Levando-se em conta a vida útil de aproximadamente 45 anos, descontando a depreciação usando a *Depreciação Ross Heidecke* devido o estado em que se encontra atualmente, dá-se o valor de **R\$ 52.629,12 (CINQUENTA E DOIS MIL SEISCENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E DOZE CENTAVOS);**



DADOS DE ENTRADA			
Idade real (fator x)	18		
Vida útil (fator n)	45		
Valor da benfeitoria, em estado de novo (R\$)	90.000,00		
Valor depreciável (fator Vd)	72.000,00		
Valor residual (20% de Vd)	18.000,00		
Ross (fator)	0,2800		
Heidecke (fator c)	0,3320		
Depreciação total (fator D)	37.370,88		
Valor da benfeitoria, depreciada (R\$)	52.629,12		
TABELA 1 - Vida Útil dos Imóveis			
TIPO DE IMÓVEL	VIDA ÚTIL		
Apartamentos	60		
Bancos	70		
Casas de Alvenaria	65		
Casas de Madeira	45		
Hotéis	50		
Lojas	70		
Teatros	50		



Armazéns	75		
Fábricas	50		
Construções Rurais	60		
Garagens	60		
Edifícios Escritórios	70		
Galpões	70		
Silos	75		

TABELA 2 - Coeficientes de Heidecke

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO	REF.	COEF. C
Novo - não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo	a	0,0000
	Muito Bom	b	0,0032
Regular - requereu ou sofreu reparos	Bom	c	0,0252
	Intermediário	d	0,0809
Requer reparos simples	Regular	e	0,1810
	Deficiente	f	0,3320
Requer reparos importantes	Mau	g	0,5260
	Muito Mau	h	0,7520
Sem valor - valor de demolição (residual)	Demolição	i	1,0000



OBS: Nesta avaliação pesquisei junto a Empreiteiros de Vila Rica/MT e Materiais de Construção e em relação à metragem da construção usei os Aplicativos Google Earth e o Fields Área.

C- um curral de fios de cordoalha (9 fios), com tronco em reforma, que avalio em preço atual de R\$ 83.150,00 (oitenta e três mil cento e cinquenta reais), **com aproximados 794 m² (setecentos e noventa e quatro metros quadrados).**

Calculando a metragem do perímetro do curral, 120 metros de perímetro, os lances são de 2 metros um do outro, cheguei à 60 mancos à R\$ 500,00 cada = R\$ R\$ 30.000,00

Lance a cada 2 metros à R\$ 300,00 de mão de obra por lance = R\$ 18.000,00.

Calculando a metragem linear do tronco no centro do curral de 45 metros e lances a cada 2 metros, cheguei a 23 esteios à R\$ 500,00 cada = R\$ 11.500,00.

Lance a cada 2 metros à R\$ 300,00 de mão de obra por lance = R\$ 6.900,00.

Cordoalhas de 250 metros o rolo, calculado 5 rolos à R\$ 1.250,00 cada = R\$ 9.750,00

Madeiras usadas no curral = R\$ 7.000,00

Levando-se em conta a vida útil de aproximadamente 30 anos, descontando a depreciação de 20 % devido o estado em que se encontra atualmente e a reforma sendo realizada nos dias atuais, dá-se o valor de **R\$ 66.520,00 (sessenta e seis mil e quinhentos e vinte reais);**



OBS: Nesta avaliação pesquisei junto a Empreiteiros de Vila Rica/MT, Materiais de Construção, EMPAER/MT e em relação à metragem da construção usei os Aplicativos Google Earth e o Fields Área.

D- um galpão de madeira, telhas de amianto, metade do piso de cimento bruto e a outra metade de terra, que serve como depósito de materiais e equipamentos o qual avalio em preço atual de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais)

Levando-se em conta a vida útil de aproximadamente 30 anos, descontando a depreciação de 20 % devido o estado em que se encontra atualmente e a reforma sendo realizada nos dias atuais, dá-se o valor de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);**

OBS: Nesta avaliação pesquisei junto a Empreiteiros de Vila Rica/MT, Materiais de Construção, EMPAER/MT e em relação à metragem da construção usei os Aplicativos Google Earth e o Fields Área.

E- Cercas perímetros e divisões de pastos, com cinco fios de arame liso, lascas de madeira não identificada em mau estado de conservação, com espaçamento de 4 metros cada lance totalizando 25.696 metros de cerca, que avalio em preço atual de R\$ 406.200,00 (quatrocentos e seis mil e duzentos reais)

Calculando a metragem do perímetro da área total da Fazenda e divisão de pastos, (25.696 metros), os lances são de 4 metros um do outro, cheguei à 6.424 Lascas à R\$ 30,00 cada (colocada no lugar) = R\$ 192.720,00

Mão de obra de R\$ 5.000,00 por quilometro x 25.696 = R\$ 128.480,00

Arame Liso foi calculado da seguinte forma:

5 rolos de arame de 1.000 metros cada por km de cerca = $25.696 \times 5 = 129$ bolas de arame liso no valor de R\$ 659,00 cada rolo = R\$ 85.000,00 (aproximados)



Levando-se em conta a vida útil de aproximadamente 10 anos, descontando a depreciação de 50 % devido o estado em que se encontra atualmente e a qualidade da madeira, mesmo não podendo identificar o tipo de madeira, notoriamente a mesma não é de boa qualidade, então dá-se o valor de **R\$ 203.100,00 (duzentos e três mil e cem reais)**.

OBS: Nesta avaliação pesquisei junto a Empreiteiros de Vila Rica/MT, Materiais de Construção, EMPAER/MT e em relação à metragem da construção usei os Aplicativos Google Earth e o Fields Área.

F- um poço, bebedouro para gado feito por máquina escavadeira que avalio em preço atual de **15.000,00 (quinze mil reais) sem depreciação**.

G) DETERMINAÇÃO DO VALOR

O valor do imóvel é:

Valor das terras = R\$ 2.600.000,00 (DOIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

Valor das benfeitorias como Novas = R\$ 819.350,00 (OITOCENTOS E DEZENOVE MIL TREZENTOS E CINQUENTA REAIS)

Valor final com as Depreciações = R\$ 485.232,23 (QUATROCENTOS E OITENTA E CINCO MIL DUZENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS CENTAVOS)



VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 3.085.232,23 ou em números redondos R\$ 3.085.000,00 (TRÊS MILHÕES OITENTA E CINCO MIL REAIS)

Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto, ao final por mim assinado, acompanha fotos discriminadas e documentos que me levaram a avaliar o imóvel.

ANEXOS

Relatório fotográfico, com legenda

Documentação do imóvel fornecida nos autos

Mapas/ croquis

Espelho de negociação de imóvel do Cartório de Registro de Imóveis de Vila Rica/MT

Ata Notariais (2).- venda de 1.600,00 há

- Usucapião – com venda de 2.700,00 há por R\$ 6.000.000,00

Gilmar Gabriel Guerra

Of. de Justiça Avaliador

