



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARECIS
SEGUNDA VARA

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

Aos dez dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta Comarca de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao r. mandado da MM^a. Juíza de Direito da 2^a Vara, Execução Fiscal – Processo: 0000700-62.2088.8.11.0050, no qual figura como polo Ativo MINISTÉRIO DA FAZENDA – FANENDA NACIONAL e como Polo Passivo ALVIAR ROTHER, após diligências, eu Joacyr Ormond Souza, Oficial de Justiça/Avaliador, compareci até ao imóvel indicado no mandado, Fazenda Sol vermelho II, Sucuruína I, zona rural deste município, e ali estando, após as formalidades legais, procedi a PENHORA e AVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

Denominação:	Fazenda SOL VERMELHO II
Imóvel:	Área Rural
Área:	1.226,7789 hectares, constante na matrícula com Georreferenciamento
Código do INCRA:	901.393.004.057-3
Título:	Matrícula 10.057 - CARTÓRIO RUI BARBOSA – 1º OFÍCIO.
Proprietário:	ALVIAR ROTHER

ACESSO AO IMÓVEL:

BR 364 - Km 864, estrada de acesso a Usina de Alcool e Açúcar - COPRODIA, lado direito, aproximadamente a 16km desta cidade.

CONFRONTANTES:

Fazenda Sol Vermelho I, fundos com o Rio do Sangue, Fazenda Irmãos Momesso, e Estrada vicinal, conforme descrito na matrícula.

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

O imóvel objeto desta possui relevo plano de baixada.

RECURSOS HIDRICOS:

A propriedade faz divisa, aos fundos, com o Rio do sangue.

CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

A área total da propriedade registrada na matrícula do imóvel já com o georreferenciamento, é de 1.226,7799 hectares, tendo aproximadamente 950 hectares de área aberta para lavouras, atualmente com plantio de cana-de-açúcar, e o restante, aproximadamente 276,7799 hectares de reserva florestal nativa.

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO:

Trata-se de solo do bioma do cerrado de cor vermelha e amarelada, porosos, permeáveis, bem drenados, próprio para cultura de cana-de-açúcar e outras culturas da região.

BENFEITORIAS:

Não possui benfeitorias edificadas.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

- a) O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, aproximadamente a 05 Km da rodovia BR 364 asfaltada, e ao lado da sede da usina COPRODIA.



- b) A exploração agrícola principal é o plantio de cana-de-açúcar;
- c) Característica da região ocupação predominante de media e grandes propriedades rurais;
- d) O imóvel não interfere em parques estaduais, reservas florestais ou áreas de proteção ambiental;
- e) Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais e agrônomos onde se localiza o imóvel objeto, com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluo que não existe muita oferta de imóveis na região. Uma vez que se trata de famílias tradicionais, que não tem interesse em negociar suas terras.

MÉTODO AVALIATÓRIO:

Foi utilizado método comparativo de dados de mercado, da avaliação, os elementos que contribuíram para formar a convicção do valor, estão indicados de forma resumida respeitando os negócios realizados na região de Campo Novo do Parecis-MT, após verificar no local e imobiliárias locais.

Avaliação foi feita levando-se em consideração a ausência de infraestrutura na fazenda, tipo de solo, área aberta para plantio e área de reserva legal e benfeitorias.



VALOR DE MERCADO:

Descrição da Area	Area (há)	Sacras de Soja		Valor R\$	
		Sacras (há)	Total Sacras (Area)	Valor Unitário/hectare (R\$)	Valor Total (R\$)
Argilo arenosa	950,00	1.200,00	1.140.000	R\$ 126.720,00	120.384.000,00
Arenosa/Reserva Legal	276,77	120,00	33.212,40	R\$ 12.672,00	3.507.229,44
Totais	1.226,77		1.173.212,40		123.891.229,44

*Valor da saca de soja média regional R\$ 105,60

**Valor médio por hectare é de 956,342 sacras ou R\$ 100.989,77

Com base no exposto, avalio o imóvel rural, considerando o valor da terra e benfeitorias, em **R\$ 123.891.229,44 (Cento e vinte e três milhões, oitocentos e noventa e um mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e quatro centavos).**

Concluída a penhora, nomeei para o encargo de fiel depositário a parte devedora e proprietário do imóvel. Lavrei o presente auto de penhora, Avaliação e Depósito, que após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por este Oficial de Justiça/Avaliador.


Joacyr Ormond Souza
Oficial de Justiça/Avaliador
Mat. 7801