



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE TABAPORÃ

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 15 dias do mês de agosto de 2022, nesta Comarca de Tabaporã – Mato Grosso, em cumprimento ao MANDADO DE AVALIAÇÃO expedido no processo nº **0007218-81.2005.811.0015**, em que é autor **Rubens Cezar Faccin** e requerido **Luiz Carlos Ramos de Oliveira**, após realizar as diligências necessárias para desenvolvimento do trabalho, venho apresentar o seguinte:

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- “Lote n.º 138, com área de 31,78 ha de matrícula n. 339 ; e lote 139, com área de 34,33 ha de matrícula n. 340 , ambas matriculadas no CRI de Tabaporã e denominados " Fazenda Três Bênçãos".

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Os lotes avaliados constituem parte da propriedade rural denominada Três Bênçãos, pertencentes ao sr. Luiz Carlos Ramos de Oliveira.

Situados no município e Comarca de Tabaporã o acesso aos lotes é feito pela estrada rumo ao Distrito Nova Fronteira, distante 25 km do centro da cidade.

Os recursos hidrográficos são abundantes no imóvel, sendo abastecido por nascentes.

A única infraestrutura pública disponível no local é a rede de energia elétrica.



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE TABAPORÃ

Segundo informações obtidas a Fazenda Três Bençãos é uma área toda aberta, agricultável e vem sendo preparada com calcário e adubo para o cultivo da lavoura.

3. DA AVALIAÇÃO

Preliminarmente, considerando as informações das peças que instruem o mandado; que à propriedade rural denominada Fazenda Três Bençãos é uma junção de vários lotes/matrículas, dentre eles os lotes 138 e 139 , matrículas 339 e 340; que esta Oficial não possui conhecimento técnico para delimitar os dois lotes a serem avaliados; a avaliação ocorreu na integralidade da fazenda, sendo esta conhecida das pessoas consultadas uma vez que conhecedores da região em que se encontra o imóvel.

3.1 METODOLOGIA - Método Comparativo de Dados de Mercado

Como não existem imobiliárias na cidade, foram realizadas pesquisas com pessoas experientes no ramo do negócio, visando à obtenção de elementos comparativos, ofertados ou já transacionados, à venda, na mesma região em que se localiza o imóvel objeto do presente auto. Esses elementos se encontram devidamente caracterizado a consulta com o vizinho de área sr. João Peniane, Luiz Roberto Jorge (negociou recentemente a área do sr. Elizeu Gomes) e com o corretor sr. Alcindo Alves de Lima. A pesquisa de mercado resultou na média de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil) o hectare para imóveis similares.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área global	
Lote 138/matrícula 339	31,78 há
Lote 139/matrícula 340	34,33 ha



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE TABAPORÃ

Valor do hectare	R\$ 65.000,00
Valor total (com o arredondamento usual)	R\$ 4.300.000,00

4. CONCLUSÃO

Em vista do exposto, avalio o "lote n.º 138, com área de 31,78 ha de matrícula n. 339 ; e lote 139, com área de 34,33 ha de matrícula n. 340 , ambas matriculadas no CRI de Tabaporã e denominados " Fazenda Três Bençãos" em R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais).

Nada mais havendo, encerro este auto que ao final vai assinado por mim Oficial de Justiça Elizandra Cristina dos Santos Barreto.