



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SORRISO-MT

Carta Precatória

Processo n. 1011998-73-2022.8.11.0040

### AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e sete dias do mês de junho de 2023, eu, Oficial de Justiça, de posse do mandado id. 114924493, após levantamento de dados da localização do imóvel, constatação e vistoria do imóvel e após os devidos levantamentos de informações para chegar ao valor dos imóveis rurais, observado as formalidades legais **procedi a AVALIAÇÃO** do imóvel:

Registrado na matrícula 72.325, matrícula anterior 1.623 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT.

MATRÍCULA  
72.325

FOLHA  
01F

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Haroldo Canavarros Serra  
OFICIAL

SORRISO, 23 DE março DE 2023

Imóvel rural denominado Fazenda São José - Parcela 2, parte da Gleba Maddox, situado no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 163,4231 ha (cento e sessenta e três hectares, quarenta e dois ares e trinta e um centáves, e os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice NOOD-M-0812, Longitude: -55°17'22,631", Latitude: -13°25'08,142" e Altitude: 461,31 m; deste, segue confrontando com a Fazenda Perola, matrícula 2619 (CNS: 06.427-9), no azimute 134°32' e distância de 881,08 m até o vértice BM8-M-0869, Longitude: -55°17'01,754" e Latitude: -13°25'28,248" e Altitude: 457,331 m; deste, segue confrontando com a Fazenda Rincão, matrícula 30477 (CNS: 06.427-9), no azimute 225°13' e distância 576,21 m até o vértice AT0-M-0177, Longitude: -55°17'15,350" e Latitude: -13°25'41,453" e Altitude: 468,022 m; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Rosa I, matrícula 738 (CNS: 06.427-9), no azimute 224°50' e distância 711,33 m até o vértice NOOD-M-0801, Longitude: -55°17'32,023" e Latitude: -13°25'38,864" e Altitude: 428,47 m; no azimute 226°18' e distância 167,66 m até o vértice NOOD-M-0802, Longitude: -55°17'36,053" e Latitude: -13°26'01,632" e Altitude: 429,86 m; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Rosa II, matrícula 3309 (CNS: 06.427-9), no azimute 315°05' e distância 1.256,61 m até o vértice NOOD-M-0800, Longitude: -55°18'05,543" e Latitude: -13°25'32,676" e Altitude: 459,29 m; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal, no azimute 52°05' e distância 164,83 m até o vértice NOOD-P-3014, Longitude: -55°18'01,220" e Latitude: -13°25'29,381" e Altitude: 460,60 m; no azimute 46°25' e distância 143,78 m até o vértice NOOD-P-3012, Longitude: -55°17'57,758" e Latitude: -13°25'26,156" e Altitude: 460,39 m; no azimute 46°36' e distância 70,18 m até o vértice NOOD-P-3009, Longitude: -55°17'56,063" e Latitude: -13°25'24,587" e Altitude: 460,40

### DESCRIÇÃO DA VISTORIA

#### Caracterização da Região

A região de Sorriso - MT situa-se no meio-norte do estado do Mato Grosso e sua economia está diretamente relacionada ao agronegócio com agricultura de grãos como ponto forte. As principais culturas produzidas na

região são a soja, o algodão e o milho, esta última comumente cultivada na entressafra da soja.

Possui um sistema viário bem estabelecido e funcional formado pelas rodovias MT-140, MT-242 até a BR-163 sendo esta a principal rota de escoamento da safra de grãos do Estado, que é o principal produtor nacional, sendo todas rodovias asfaltadas com bom estado de conservação, favorecendo o transporte através do modal rodoviário da produção agropecuária.

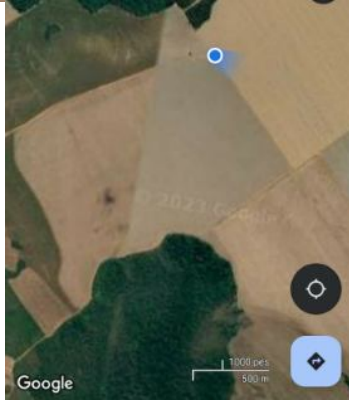
Nas propriedades rurais do entorno predominam áreas de topografia plana, salvo as proximidades de rios onde o solo e o relevo podem apresentar mudanças consideráveis.

### **Caracterização do imóvel**

***Imóvel rural denominado*** Fazenda São Jose Parcela 2, localizada na parte da Gleba Maddox, no município de Sorriso/MT, registrada na matrícula 7.2325 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT

Atualmente encontra-se em sua totalidade com área aberta, não possuindo construções/edificações, com área mecanizada e 100% produtiva, em terreno plano levemente inclinado, sendo utilizada na produção de grãos exemplo cultura de soja e milho.

O imóvel encontra-se localizado em entrada a direita do quilômetro 44 da Rodovia MT-140, no sentido município de Sorriso/MT ao Distrito de Boa Esperança do Norte, com acesso através de rodovia asfaltada em bom estado, estando há cerca de 10 quilômetros do perímetro urbano do Distrito de Boa Esperança do Norte próximo e 55 quilômetros do Distrito de Caravaggio, próxima a armazéns de empresas multinacionais de fácil escoação da produção agropecuária.





## AVALIAÇÃO

Na avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo sendo observado o levantamento de valores de imóveis em áreas próximas e comparáveis com a área objeto da presente avaliação, de acordo com a localização do imóvel e informações colhidas de pessoas que atuam no ramo de compra e venda de imóveis rurais neste município e opiniões de valor junto a imobiliárias.

De acordo com a praxe da região os imóveis rurais são negociados através preços ajustados em ("X" sacas de soja de 60kg) por hectares os quais são pagos em parcelas dividas em "X" anos, assim, obtive a informação que os valores de mercado são praticados a prazo e variam na região entorno de 900 sacas por hectare de área aberta e cultivável na compra e venda a prazo no sistema 1 + 9 prestações anuais iguais e sucessivas, sendo 1 entradas e as demais subsequentes.

Dessa forma na presente avaliação para chegar ao valor à vista, utilizei o valor de liquidação de 70% sobre o valor de mercado chegando assim ao patamar 630 sacas por hectare.

Posteriormente realizei consulta junto ao site do IMEA – Instituto Matogrossense de Economia Agropecuária, como fonte para obter o valor de negociação nos últimos 12 meses da saca de soja de 60kg, onde os dados são obtidos pela média ponderada dos preços em relação à proporção da produção dos respectivos municípios do Estado mais precisamente referente aos dados do município de Sorriso/MT onde localiza-se a área avaliada, obtendo o indicador de média de R\$147,12 por saca de soja no período de 12 meses dados levantados no site do IME/MT no período compreendido entre 20/06/2022 à 20/06/2023.

Diante do exposto chegasse ao cálculo de **630sc x R\$147,12 valor da saca de soja 60kg = 92.685,60 reais** por hectares, assim, procedendo ao cálculo do total da área da matrícula individualizada vezes o valor obtido por hectare encontra-se o valor **R\$ 92.685,60 x 163,4231 há = R\$ 15.146.968,07** (Quinze milhões, cento e quarenta e seis mil e novecentos e sessenta e oito reais e sete centavos).

**Assim, avalio o imóvel objeto da Matrícula nº 72325, do CRI de Sorriso-MT.**

**VALOR À VISTA**

**R\$ 15.146.968,07 (Quinze milhões cento e quarenta e seis mil e novecentos e sessenta e oito reais e sete centavos)**

E para constar, lavrei o presente auto, que após lido e achado conforme, segue devidamente assinado por este oficial de justiça que ora subscreve.

Sorriso-MT, 29/06/2023.

Mauricio Christiano Mazzardo

**Oficial de Justiça - Avaliador**