

Autos do processo n.º 0015100-74.2009.8.11.0041
Polo Ativo: BANCO DA AMAZÔNIA
Polo Passivo: Jurandyr Barros de Carvalho Filho e Outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos três dias do mês de junho de 2024, nesta cidade e comarca de Juara/MT, em cumprimento as atribuições conferidas por lei, eu, ANA CLÁUDIA TEIXEIRA BORGES, Oficial de Justiça, a fim de dar cumprimento ao Mandado extraído dos autos do processo n.º 0015100-74.2009.8.11.0041, **procedi à AVALIAÇÃO do Imóvel abaixo descrito, conforme se segue:**

1. DA FINALIDADE

O presente Laudo tem por objetivo avaliar o Imóvel Rural denominado de “FAZENDA SANTA HELENA”, registrado no CRI de Juara – MT sob a matrícula n.º 3471, de propriedade de Jurandyr Barros de Carvalho Filho e Outros, ora Executado.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel denominado de “Fazenda Santa Helena” possui uma área descrita na Matrícula n.º 3471 do CRI de Juara-MT de **4.706,7432 hectares (quatro mil, setecentos e seis hectares, setenta e quatro ares e trinta e dois centiares).**

Contudo, o Registro no CAR MT-5105101-6C23.C518.66F5.4830.8A9D.1F60.0C.86EF apresenta uma diferença entre a área declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse (4.706,7432 hectares) e a área do imóvel identificada em representação gráfica (4.217,4441 hectares).

No Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR que fora acostado aos autos pela Parte Requerida no ID 23229049 consta a seguinte informação:

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [4706.7432 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [4.217,4441 hectares].



Já o Georreferenciamento acostado pela parte Requerida (ID23229051) apresenta uma área total de 4.211,6327ha. (quatro mil, duzentos e onze hectares, sessenta e três ares e vinte e sete centiáres).

Diante da divergência apresentada, efetuei a avaliação do imóvel tomando por base os dados que constam no Certificado de Georreferenciamento (ID23229051), ou seja, considerando a área total do imóvel de 4.211,6327 (quatro mil, duzentos e onze hectares, sessenta e três ares e vinte e sete centiáres).

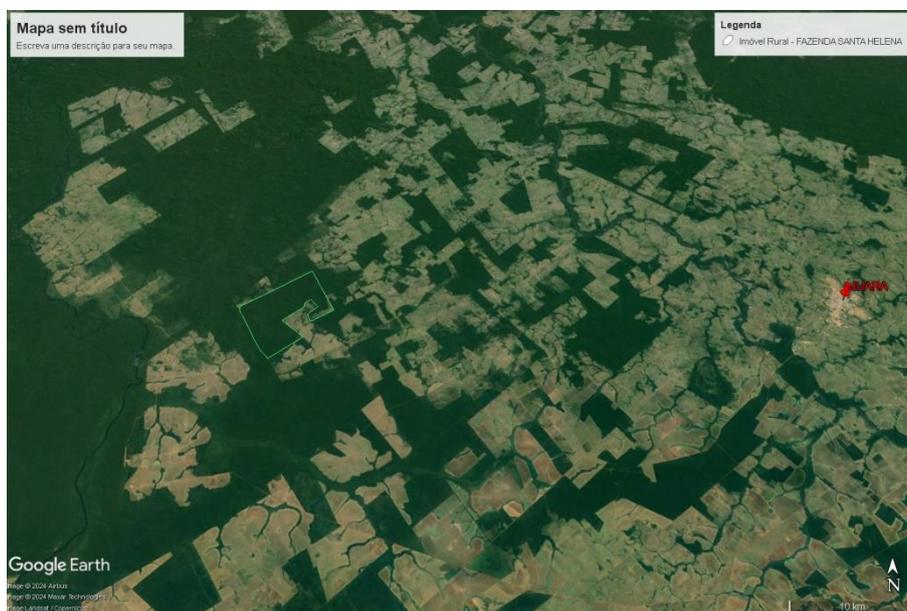


Imagem obtida com a certificação 01c6f673-b120-43af-957d-5a8c381a10d8 no SIGEF





A vistoria “in loco” do imóvel foi realizada em 29/05/2024 às 14h40. No momento da vistoria estava no Imóvel o Sr. Jurandyr Barros de Carvalho Filho, que não acompanhou a vistoria, mas disponibilizou um funcionário, caso fosse necessário.

Na vistoria, constatei que 121,50há são de área aberta com dupla aptidão, sendo atualmente destinado à atividade pecuária. O restante, ou seja, 4.090,1327há (quatro mil, noventa hectares, treze ares e vinte e sete centiares) trata-se de área de mata.

Além da vistoria “in loco”, foram utilizados os dados fornecidos no CAR MT-5105101-6C23.C518.66F5.4830.8A9D.1F60.oC.86EF, dados do Georreferenciamento, imagens obtidas no GOOGLE EARTH e finalmente, imagens aéreas tiradas com Drone.







3. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL:

O imóvel rural avaliado situa-se no Município de Juara - MT, distante cerca de 60km da sede, sendo 35Km de estrada pavimentada e o restante por estrada não pavimentada.

4. BENFEITORIAS:

Não há benfeitorias.

5. ANÁLISE ATUAL DE MERCADO:

O mercado atual de imóveis rurais no município de Juara - MT, apesar de atravessar neste ano de 2024 uma fase de queda e estabilização nos valores dos imóveis se comparado aos anos de 2022 e 2023, ainda é um mercado valorizado. Em razão da chegada e expansão da fronteira agrícola mato-grossense, a procura por terras agricultáveis, seja para compra ou arrendamento, fez com que o preço dos imóveis na região tivesse uma valorização.

Pudemos observar ainda uma melhora na infraestrutura viária, de implementos e de logística da produção, fatores esses que ajudaram a alavancar o setor e conseqüentemente o preço dos imóveis na região.

6. METODOLOGIA APLICADA

Para o cálculo do valor do Imóvel Rural foi utilizado o Método Comparativo de Mercado, com a coleta de amostra comparativa e consulta realizada junto à Imobiliárias, Fazendeiros e Corretores de Imóveis locais.

7. DA AVALIAÇÃO

Analisando os dados coletados cheguei ao valor de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais) o hectare de área de mata e R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) o hectare de área de pastagem.**

Tipo de Área	Quantidade	Valor por Hectares	Valor total
Pastagem	121,50 ha	R\$ 55.000,00	R\$ 6.682.500,00
Mata	4.090,1327ha	R\$ 12.000,00	R\$ 49.081.592,40
Total			R\$ 55.764.092,40

Logo, avalio o Imóvel em R\$ 55.764.092,40 (cinquenta e cinco milhões, setecentos e sessenta e quatro mil, noventa e dois reais e quarenta centavos).



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JUARA

E, para constar, lavrei o presente Laudo de Avaliação, que segue devidamente assinado.

ANA CLÁUDIA TEIXEIRA BORGES
Oficial de Justiça – Matrícula n.º 33283