



Auto de Avaliação



Processo: 788-75.2003.811.0018

Código: 9200

Parte Autora: Eduardo Gomes Azola;

Parte Executada: Rubens Alberto Orsolini Nicolosi e Maria de Fátima Marrafon Nicolosi;

Imóvel Rural:

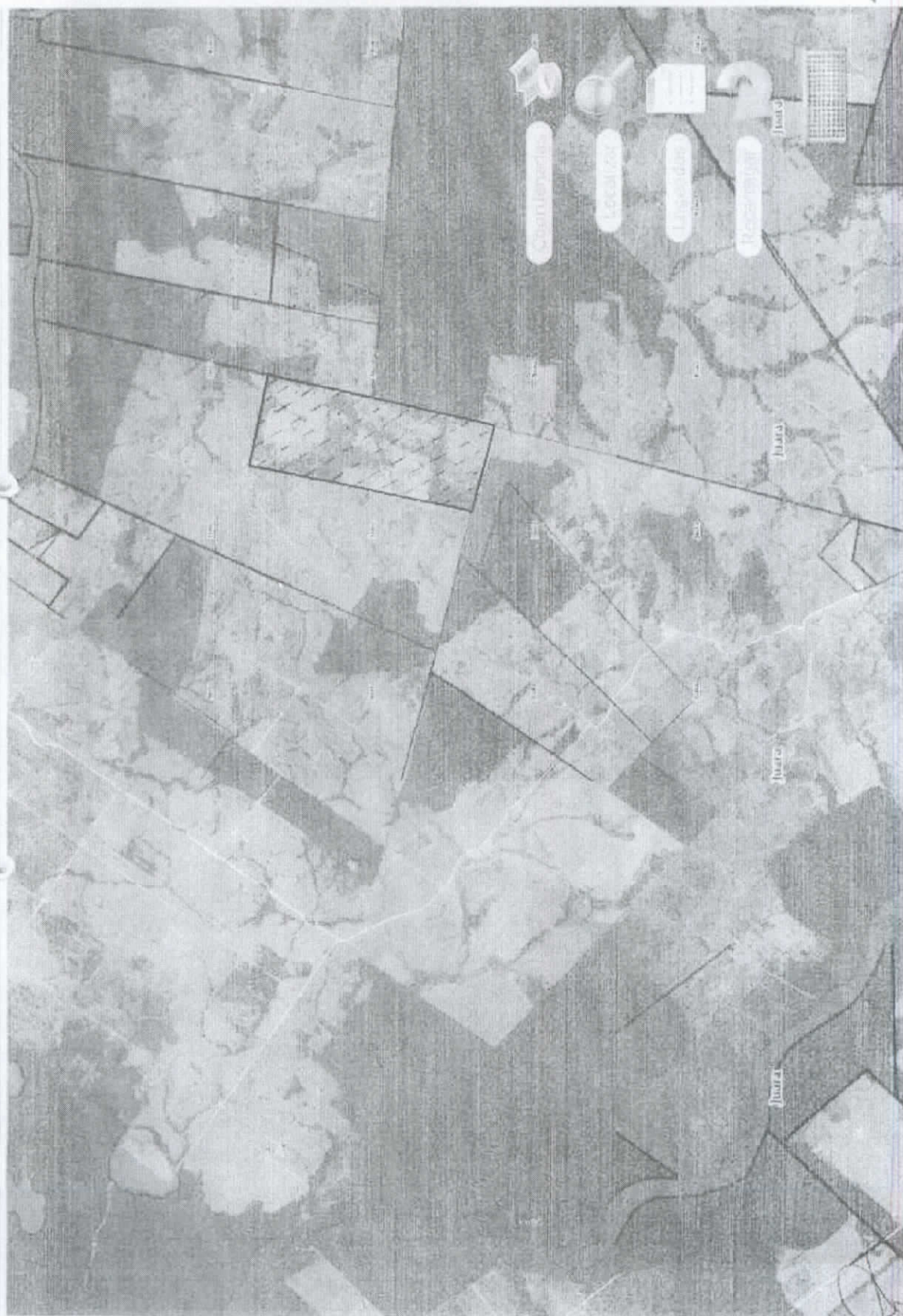
Sem denominação, com área de 484,00Ha. (Quatrocentos e Oitenta e Quatro hectares) ou 200,00 Alq. (Duzentos Alqueires), desmembrada do lote "Itapura", conforme matrícula nº 259 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Juara – MT;

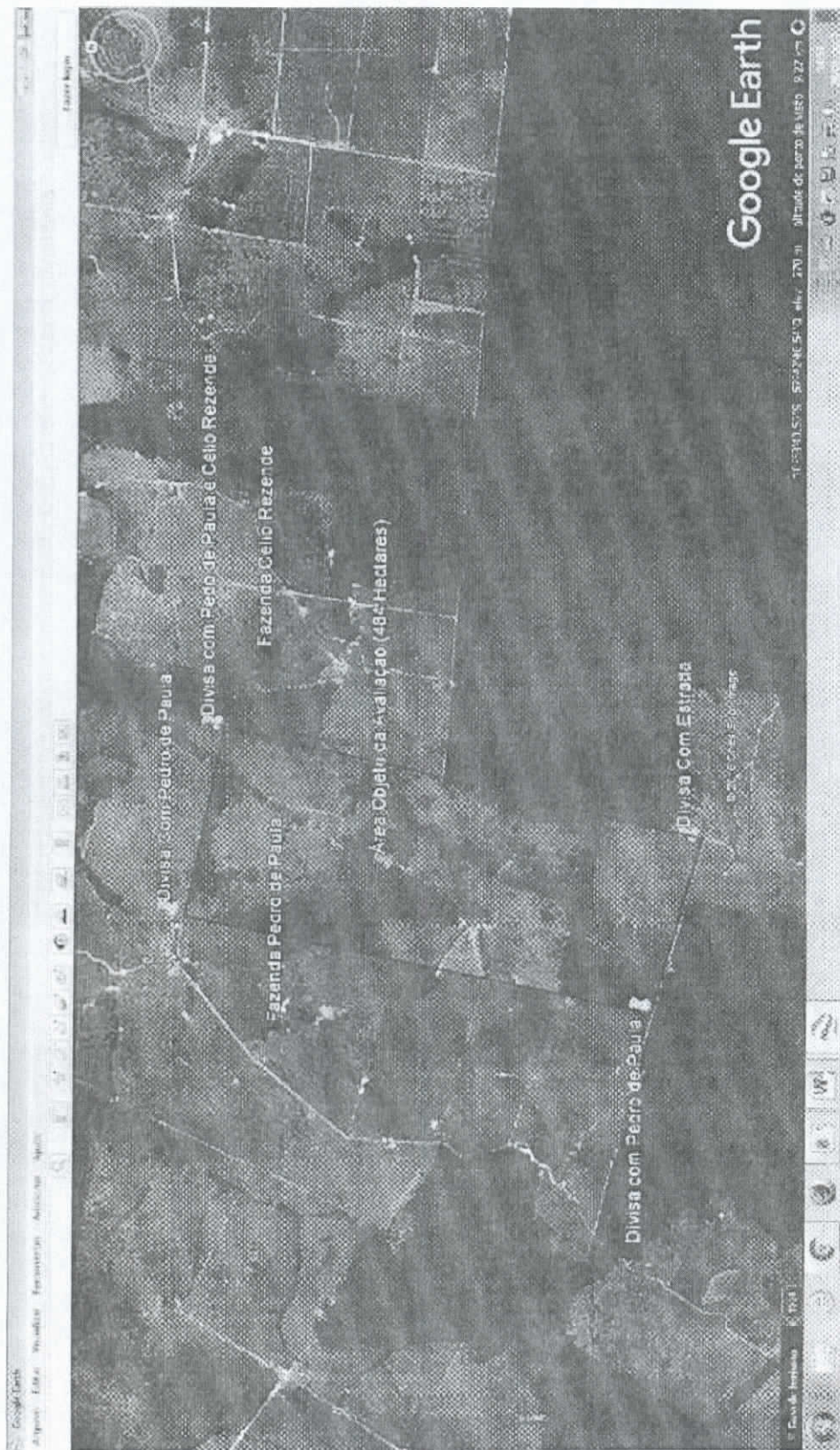
Localização:

Aproximadamente 70 Km do município de Juara, sentido Juara-Paranorte, entrada no Km 60, região conhecida como morro do índio, entrada a direita após a fazenda Marabá, entrada em frente a fazenda de Célio Rezende, deste ponto até a fazenda objeto desta avaliação é aproximadamente 10 km;

Atuais Confrontantes:

Lado esquerdo e fundo com Pedro de Paula, Frente e parte da lateral direita com estrada, parte da lateral direita com Célio Rezende (Conforme imagens de satélite anexo);

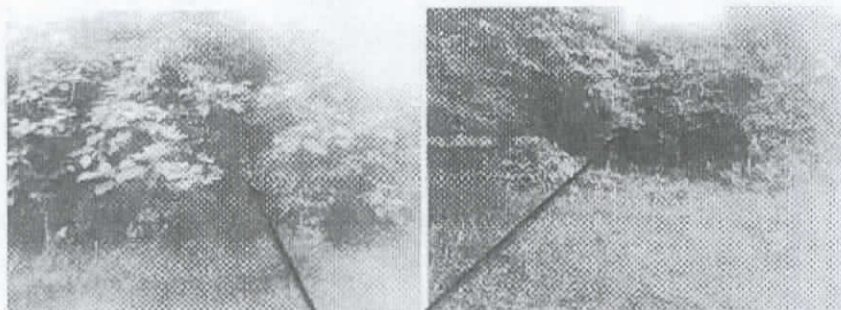




fls. 8

Atividade: PecuáriaDescrição Atual da Área:

A área em questão, atualmente, se encontra em situação de abandono, praticamente toda sua extensão está tomada por pragas, conhecida popularmente como "área juquirada", "suja", grandes vegetações cresceram em meio ao pasto há muito tempo formado, atualmente a área produtiva não chega a 2 hectares, só existe cercas nas divisas e ainda sim é por que os vizinhos cuidam da manutenção, há vestígios do início de uma construção de cercas no interior da fazenda para divisão de pastos, porém não foi concluída, não há sede na propriedade, apenas um barraco muito velho de madeira que está totalmente coberto de mato, tanto por fora, como no interior, há também um curral, porém abandonado, mas que com reforma, talvez se possa salvá-lo, essas construções são as únicas benfeitorias no local, porém, pela sua degradação e má conservação pelo abandono não será levada em conta no valor final da avaliação;



(Pragas que tomaram conta do pasto)



(Cerca marcando divisa com faz. De Célio Rezende e área avaliada com pragas e sujeiras)

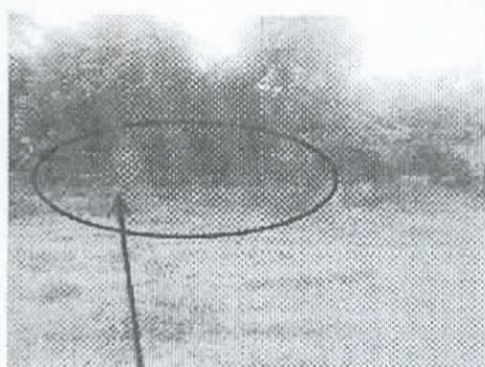


(rara extensão produtiva de pastagem)



pragas)

(Pastagem degradada e vegetação improdutivo,

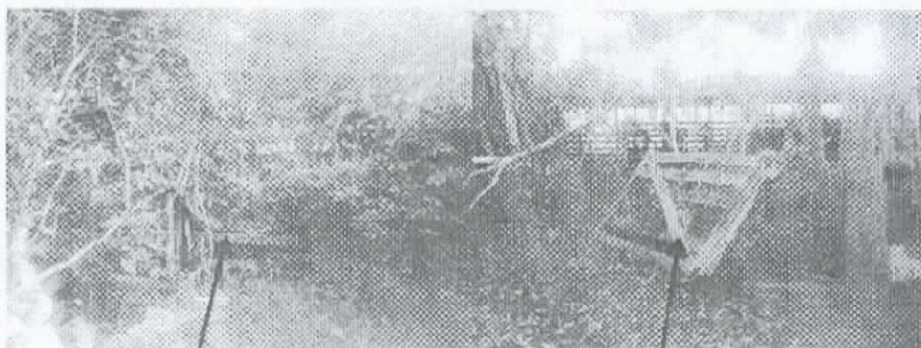


(vestígios de construção de cercas, porém inacabadas e sem função)

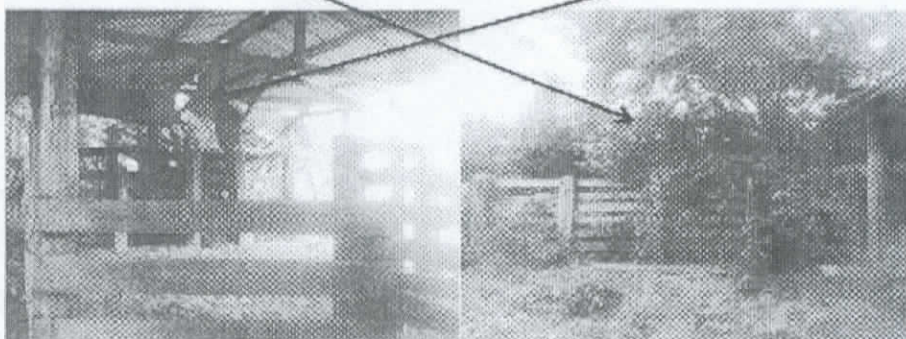


(maís

imagens de pragas em outra parte da área e pastagem degradada)



(Vista externa do Curral, tomada por árvores e pragas e sinais de abandono)





(casa velha de madeira abandonada em meio ao mato)

Metodologia para avaliação do bem: Comparação com vendas recentes de propriedades naquela região e informações com corretores e pessoas ligadas a atividades agropecuárias e florestais;

Apuração do Valor Atual em Alqueires:

Em busca por informações, apurei que o valor de uma área pronta e produtiva naquela região alcança um valor aproximado e médio de R\$ 16.000,00 (Dezesseis Mil Reais) por alqueire, em que pese a péssima e improdutiva condição da fazenda, demonstrada anteriormente através da

20

descrição da área e das fotos colacionadas ao auto, seria necessário um valor aproximado e médio de R\$ 4.000,00 (Quatro Mil Reais) por alqueire para a recuperação da área, chegando a um valor final por alqueire de R\$ 12.000,00 (Doze Mil Reais);

Valor Final da Avaliação: R\$ 2.400.000,00 (Dois Milhões e Quatrocentos Mil Reais);

¹ Fontes utilizadas na busca por informações para a formação do valor da presente avaliação:

- Toninho Aleixo (Corretor de Imóveis) – Tel: 66-9.99217314;
- Emerson Imóveis (Corretor de Imóveis) – Tel: 66-9.99913550;
- Diou Serafim Rezende (Engenheiro Florestal e proprietário de propriedade rural na região) – Tel: 66-3556-1229;
- Eduardo Gonçalves (Proprietário e comercializou propriedades na região nos últimos dois anos) – Tel: 66-9.99114127;
- Alisson Barros (Proprietário de fazenda e comercializou áreas na região) – Tel: 66-996649102;

Juara, 26 de janeiro de 2017.


Fábio Baldo – Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula 26537