

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPINÁPOLIS - MT
JUÍZO DA VARA ÚNICA/JUIZADO ESPECIAL/DIRETORIA DO FÓRUM

Mandado de Avaliação

Processo n° 1000292-03.2020.8.11.0110

Carta precatória 7400-51.2015.811.0004

CERTIDÃO

Certifico que, em cumprimento ao r. **Mandado de avaliação**, oriundo do processo supra, após as diligências necessárias ao cumprimento dos trabalhos que me foram confiados, procedi à **AVALIAÇÃO** dos bens para os quais encontrei os valores de R\$ 3.650.034,80 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil, trinta e quatro reais e oitenta centavos), para a matrícula 1913; R\$ 5.575.266,90 (cinco milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e sessenta e seis reais e noventa centavos), para a matrícula 1977 e R\$ 24.732.774,40 (vinte e quatro milhões, setecentos e trinta e dois mil, setecentos e



setenta e quatro reais e quarenta centavos), para a matrícula 1976, conforme Laudos de Avaliação anexo.

Campinápolis-MT, 08/09/2020.

Arlindo Santana da Costa

Oficial de Justiça

Mat. 25.663



















ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPINÁPOLIS - MT
JUÍZO DA VARA ÚNICA/JUIZADO ESPECIAL

Fls.
Vara Única

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CAMPINÁPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO

Número do processo 1000295-03.2020.8.11.0110

ARLINDO SANTANA DA COSTA, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. **1000295-03.2020.8.11.0110**, proposta por **Banco da Amazonia S/A** contra **Espólio de Edson Nolasco Guimarães**, em curso perante este respeitável MM. Juízo e Secretaria, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

O presente estudo tem por finalidade constatar os usos do imóvel e sua ocupação referente à data da avaliação. Pretende-se com este estudo aferir o valor total do imóvel (VTI).

Segue este estudo os norteadores trazidos pela ABNT NBR 14.653, normas do IBAPE, Estatuto da Terra e legislações correlatas.

Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do Imóvel, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, independente da finalidade a que se destine a avaliação, ou oscilações de mercado¹.”

¹ Arantes, Carlos Augusto. Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3. ABNT comentada/ Carlos Augusto Arantes, Marcelo Suares Saldanha. 2 ed. rev. e atual. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017, pág. 221.

1 – DATA DA VISTORIA

Imóvel vistoriado em 20 de agosto de 2020.

2 – EQUIPE DE TRABALHO

- **Arlindo Santana da Costa**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.663.
- **Plínio Luiz Lima Santos**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.619.

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: um imóvel rural denominada “Fazenda Pontal Gleba A”, medindo 912.50,87ha (novecentos e doze hectares hectares, cinquenta ares e oitenta e sete centiares), localizada no Distrito São José do Couto, município de Campinápolis-MT, matrícula 1913, ficha 1, CRI- Campinápolis, MT.

Proprietário: Edson Nolasco Guimarães.

Aproveitamento do imóvel: Atualmente sem uso definido, composto por vegetação nativa.

Metodologia utilizada: método comparativo direto de mercado, com objetivo de se encontrar o valor de venda do hectare.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar uma área rural, medindo 796.46,67ha (setecentos e noventa e seis hectares, quarenta e seis ares e sete centiares), denominada “Fazenda Pontal Kuluene”, situada no Distrito São José do Couto, município de Campinápolis-MT.

5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Limites e confrontações descritos na matrícula 1913, ficha 1, CRI Campinápolis MT.



6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

Campinópolis é um município brasileiro localizado no estado de Mato Grosso, com altitude de 490 m, extensão territorial de 5.970 km², localizada na Mesorregião 128, Microrregião 527, tem como relevo planalto residual pareci e depressão Araguaia, o clima é Tropical quente sub-úmido, com 4 meses de seca, de maio a agosto. Precipitação anual de 1.750mm, com intensidade máxima em dezembro, janeiro e fevereiro. Temperatura média anual de 24° C².

6.1.2 Acesso á área

O acesso para área se dá por meio da MT 020, a partir da sede do Distrito São José do Couto, percorre-se aproximadamente 25 km até o entroncamento com estradas vicinais não pavimentadas, daí percorre-se aproximadamente 30 km.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia predominantemente plana.

6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada de acesso não pavimentada;
- Facilidade energia elétrica.

6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 Terras: Para se estabelecer o valor unitário de terras, utilizamos valores encontrados em pesquisa realizada na região, internet, através de consultas a corretores, com aproveitamento de elementos transacionados recentemente, ofertas veiculadas por populares e outras informações locais, chegando-se ao valor do hectare.

² Disponível em: <http://www.portalmatogrosso.com.br/municipios/campinapolis/dados-gerais/geografia-de-campinapolis/722>.



No mesmo esteio, utilizamos como parâmetro da presente avaliação o disposto no item 10.5 da ABNT NBR 14653-3 que orienta como proceder nos casos de avaliação de terras nuas ou em conjunto com benfeitorias.

Assim, o modelo matemático que definiu o valor do bem foi:

V terra= A x qu, onde:

A= Área a ser avaliada.

qu= valor unitário médio do hectare

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por hectare. Logo, o valor do imóvel corresponde:

V terras= 912.50,87 x 4.000,00

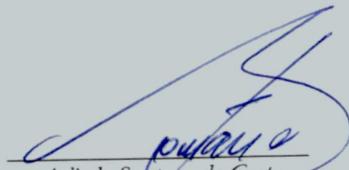
V terras= 3.650.034,80 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil, trinta e quatro reais e oitenta centavos).

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todos os itens expostos, avalio o bem em **R\$ 3.650.034,80 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil, trinta e quatro reais e oitenta centavos).**

Encerro o presente laudo composto por fotos anexas e 04 (quatro) páginas, assinadas por mim.

Campinópolis, 08 de setembro de 2020.


Arlindo Santana da Costa
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.663





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPINÁPOLIS - MT
JUÍZO DA VARA ÚNICA/JUIZADO ESPECIAL

Fls.

Vara Única

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CAMPINÁPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO

Número do processo 1000295-03.2020.8.11.0110

ARLINDO SANTANA DA COSTA, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. **1000295-03.2020.8.11.0110**, proposta por **Banco da Amazonia S/A** contra **Espólio de Edson Nolasco Guimarães**, em curso perante este respeitável MM. Juízo e Secretaria, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

O presente estudo tem por finalidade constatar os usos do imóvel e sua ocupação referente à data da avaliação. Pretende-se com este estudo aferir o valor total do imóvel (VTI).

Segue este estudo os norteadores trazidos pela ABNT NBR 14.653, normas do IBAPE, Estatuto da Terra e legislações correlatas.

Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do Imóvel, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, independente da finalidade a que se destine a avaliação, ou oscilações de mercado¹.”

¹ Arantes, Carlos Augusto. Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3. ABNT comentada/ Carlos Augusto Arantes, Marcelo Suares Saldanha. 2 ed. rev. e atual. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017, pág. 221.



1 – DATA DA VISTORIA

Imóvel vistoriado em 20 de agosto de 2020.

2 – EQUIPE DE TRABALHO

- **Arlindo Santana da Costa**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.663.
- **Plínio Luiz Lima Santos**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.619.

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: um imóvel rural denominada “Fazenda Pontal/Kuluene”, medindo 3.091.59,68ha (três mil, noventa e um hectares, cinquenta e nove ares e sessenta e oito centiares), localizada no Distrito São José do Couto, município de Campinápolis-MT, matrícula 1976, ficha 1, CRI- Campinápolis, MT.

Proprietário: Edson Nolasco Guimarães.

Aproveitamento do imóvel: Atualmente é utilizada para agricultura.

Metodologia utilizada: método comparativo direto de mercado, com objetivo de se encontrar o valor de venda do hectare.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar uma área rural, medindo 3.091.59,68ha (três mil, noventa e um hectares, cinquenta e nove ares e sessenta e oito centiares), denominada “Fazenda Pontal/Kuluene”, situada no Distrito São José do Couto, município de Campinápolis-MT.

5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Limites e confrontações descritos na matrícula 1976, ficha 1, CRI Campinápolis MT.



6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

Campinápolis é um município brasileiro localizado no estado de Mato Grosso, com altitude de 490 m, extensão territorial de 5.970 km², localizada na Mesorregião 128, Microrregião 527, tem como relevo planalto residual pareci e depressão Araguaia, o clima é Tropical quente sub-úmido, com 4 meses de seca, de maio a agosto. Precipitação anual de 1.750mm, com intensidade máxima em dezembro, janeiro e fevereiro. Temperatura média anual de 24° C².

6.1.2 Acesso á área

O acesso para área se dá por meio da MT 020, a partir da sede do Distrito São José do Couto, percorre-se aproximadamente 25 km até o entroncamento com estradas vicinais não pavimentadas, daí percorre-se aproximadamente 30 km.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia predominantemente plana.

6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada de acesso não pavimentada;
- Facilidade energia elétrica.

6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 Terras: Para se estabelecer o valor unitário de terras, utilizamos valores encontrados em pesquisa realizada na região, internet, através de consultas a corretores, com aproveitamento de elementos transacionados recentemente, ofertas veiculadas por populares e outras informações locais, chegando-se ao valor do hectare.

² Disponível em: <http://www.portalmatogrosso.com.br/municipios/campinapolis/dados-gerais/geografia-de-campinapolis/722>.



No mesmo esteio, utilizamos como parâmetro da presente avaliação o disposto no item 10.5 da ABNT NBR 14653-3 que orienta como proceder nos casos de avaliação de terras nuas ou em conjunto com benfeitorias.

Assim, o modelo matemático que definiu o valor do bem foi:

$$V \text{ terra} = A \times qu, \text{ onde:}$$

A= Área a ser avaliada.

qu= valor unitário médio do hectare

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) por hectare. Logo, o valor do imóvel corresponde:

$$V \text{ terras} = 3.091.59,68\text{ha} \times 8.000,00$$

V terras= 24.732.774,40 (vinte e quatro milhões, setecentos e trinta e dois mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta centavos).

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todos os itens expostos, avalio o bem em **R\$ 24.732.774,40 (vinte e quatro milhões, setecentos e trinta e dois mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta centavos).**

Encerro o presente laudo composto por fotos anexas e 04 (quatro) páginas, assinadas por mim.

Campinópolis, 25 de agosto de 2020.


Arlindo Santana da Costa
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.663





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPINÁPOLIS - MT
JUÍZO DA VARA ÚNICA/JUIZADO ESPECIAL

Fls.
Vara Única

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CAMPINÁPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO

Número do processo 1000295-03.2020.8.11.0110

ARLINDO SANTANA DA COSTA, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. **1000295-03.2020.8.11.0110**, proposta por **Banco da Amazonia S/A** contra **Espólio de Edson Nolasco Guimarães**, em curso perante este respeitável MM. Juízo e Secretaria, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

O presente estudo tem por finalidade constatar os usos do imóvel e sua ocupação referente à data da avaliação. Pretende-se com este estudo aferir o valor total do imóvel (VTI).

Segue este estudo os norteadores trazidos pela ABNT NBR 14.653, normas do IBAPE, Estatuto da Terra e legislações correlatas.

Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do Imóvel, ou seja:
“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, independente da finalidade a que se destine a avaliação, ou oscilações de mercado¹.”

¹ Arantes, Carlos Augusto. Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3. ABNT comentada/ Carlos Augusto Arantes, Marcelo Soares Saldanha. 2 ed. rev. e atual. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017, pág. 221.

1 – DATA DA VISTORIA

Imóvel vistoriado em 20 de agosto de 2020.

2 – EQUIPE DE TRABALHO

- **Arlindo Santana da Costa**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.663.
- **Plínio Luiz Lima Santos**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.619.

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: um imóvel rural denominada “Fazenda Pontal Kuluene”, medindo 796.46,67ha (setecentos e noventa e seis hectares, quarenta e seis ares e sete centiares), localizada no Distrito São José do Couto, município de Campinápolis-MT, matrícula 1977, ficha 1, CRI- Campinápolis, MT.

Proprietário: Edson Nolasco Guimarães.

Aproveitamento do imóvel: Atualmente utilizado para o cultivo de grãos..

Metodologia utilizada: método comparativo direto de mercado, com objetivo de se encontrar o valor de venda do hectare.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar uma área rural, medindo 796.46,67ha (setecentos e noventa e seis hectares, quarenta e seis ares e sete centiares), denominada “Fazenda Pontal Kuluene”, situada no Distrito São José do Couto, município de Campinápolis-MT.

5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Limites e confrontações descritos na matrícula 1977, ficha 1, CRI Campinápolis MT.



6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

Campinópolis é um município brasileiro localizado no estado de Mato Grosso, com altitude de 490 m, extensão territorial de 5.970 km², localizada na Mesorregião 128, Microrregião 527, tem como relevo planalto residual pareci e depressão Araguaia, o clima é Tropical quente sub-úmido, com 4 meses de seca, de maio a agosto. Precipitação anual de 1.750mm, com intensidade máxima em dezembro, janeiro e fevereiro. Temperatura média anual de 24° C².

6.1.2 Acesso á área

O acesso para área se dá por meio da MT 020, a partir da sede do Distrito São José do Couto, percorre-se aproximadamente 25 km até o entroncamento com estradas vicinais não pavimentadas, daí percorre-se aproximadamente 30 km.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia predominantemente plana.

6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada de acesso não pavimentada;
- Facilidade energia elétrica.

6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 Terras: Para se estabelecer o valor unitário de terras, utilizamos valores encontrados em pesquisa realizada na região, internet, através de consultas a corretores, com aproveitamento de elementos transacionados recentemente, ofertas veiculadas por populares e outras informações locais, chegando-se ao valor do hectare.

² Disponível em: <http://www.portalmatogrosso.com.br/municipios/campinapolis/dados-gerais/geografia-de-campinapolis/722>.



No mesmo esteio, utilizamos como parâmetro da presente avaliação o disposto no item 10.5 da ABNT NBR 14653-3 que orienta como proceder nos casos de avaliação de terras nuas ou em conjunto com benfeitorias.

Assim, o modelo matemático que definiu o valor do bem foi:

$V \text{ terra} = A \times qu$, onde:

A= Área a ser avaliada.

qu= valor unitário médio do hectare

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por hectare. Logo, o valor do imóvel corresponde:

$V \text{ terras} = 796.46,67 \times 7.000,00$

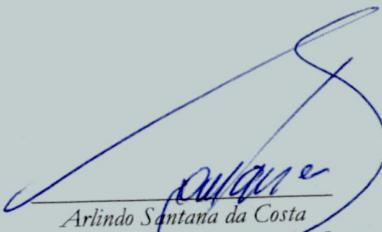
V terras= 5.575.266,90 (cinco milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e sessenta e seis reais e noventa centavos).

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todos os itens expostos, avalio o bem em **R\$ 5.575.266,90 (cinco milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e sessenta e seis reais e noventa centavos).**

Encerro o presente laudo composto por fotos anexas e 04 (quatro) páginas, assinadas por mim.

Campinópolis, 08 de setembro de 2020.


Arlindo Santana da Costa
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.663

