



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO MATO GROSSO

Autos Pje nº 0000340-46.2014.8.11.0106
Polo Ativo: Banco Bradesco S/A
Polo Passivo: R P de Araujo e Rinaldo Pereira de Araujo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO MATO GROSSO

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

DENOMINAÇÃO	ÁREA (ha)	Matrícula C.R.I. de N. S. Joaquim-MT
Fazenda JR	167,66,02 ha.	131

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de 6 hectares da matrícula acima mencionada.

MÉTODO:

O método utilizado na presente avaliação é o comparativo direto com os elementos fornecidos, os existentes no imóvel e os demais naquela região.

INTRODUÇÃO:

Em cumprimento à determinação exarada na ordem judicial, este Oficial de Justiça buscou informações gerais sobre o imóvel, junto a vizinhos e demais pessoas que conhecem a propriedade, além de consultar corretores da região, visando parâmetros para elaboração da presente avaliação.

Compareci na propriedade para constatação das condições atuais do imóvel, vistoriando a propriedade descrita na sobredita Matrícula 131. Em todas as diligências realizadas não havia ninguém na propriedade e a porteira estava sempre trancada. Não foi localizado nenhum representante da parte executada para franquear a entrada na propriedade. Segundo informações, atualmente a área está em posse da área a pessoa de Josiane Roque Castilho Santos.

Em vistoria realizada pelas limitações da área, foi observado que a propriedade é voltada à pecuária, com áreas de pastagem característica, apresentando aparentes áreas de preservação ambiental. Na oportunidade, foram observadas as características da propriedade, como relevo, solo, vegetação e hidrografia.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO MATO GROSSO

Considerando a ausência de meios, não foi possível efetuar levantamento do solo, apenas observar e relatar os aspectos da coloração mista, avermelhada e esbranquiçada, partes com de pedregosidade, com relevo variado de plano a ondulado.

Apuradas em vistoria as informações acima, foram elas submetidas à pesquisa no mercado imobiliário da região, com consulta a corretores locais, que constantemente realizam negócios na região, confrontando ainda com as informações repassadas por vizinhos e demais conhecedores das propriedades no entorno, sempre com informações verbais.

Ao final, encerraram-se as diligências com a elaboração do presente laudo.

LOCALIZAÇÃO DE VIAS DE ACESSO:

O imóvel está localizado na zona rural do Município de Novo São Joaquim/MT, distante aproximadamente 20 km do perímetro urbano, sentido Barra do Garças/MT, pela Rodovia Estadual MT 110, localizada às coordenadas geográficas 15°01'16.6"S 52°58'49.0"W.

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO:

Área usada para o cultivo de pastagem aparentemente sem problemas especiais de conservação.

CARACTERÍSTICAS E PROPRIEDADES GERAIS DO SOLO E CAPACIDADE DE USO DA TERRA:

Solo tem parte esbranquiçado/amarelado e avermelhado, com parte de pedregosidade e relevo variado de plano suave a declive.

Consiste em terra de uso ilimitado, atualmente preparada para a pecuária, dentro das técnicas e práticas especiais de conservação do solo.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Aspectos Econômicos: Imóvel localizado em região valorizada, com boa qualidade de solo e bom acesso por via de estradas sem asfalto, aproximadamente 03 km da rodovia MT 110. Embora não pavimentada, atualmente a via está em bom estado de conservação, mesmo no período chuvoso.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO MATO GROSSO

Ocupação: No momento da vistoria foi verificado que o imóvel estava ocupado com destinação ao manejo de pecuária, atividade comum em outras propriedades na região, com exploração tradicional por fazendas com atividade de pecuária de corte e leiteira de forma ininterrupta.

Clima: Clima tropical úmido, com grande estabilidade climática, tendo estações secas e chuvosas bem definidas.

Recursos Hídricos: bons recursos.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Acesso: O imóvel é situado na Comarca e Município de Novo São Joaquim/MT.

Confrontações e divisas: conforme matrícula nº 131 e constatado no local, a propriedade é toda cercada de arame e palanques de madeira.

Benfeitorias: Visualmente foi possível constatar a existência de uma casa sede; Curral com tronco com cobertura e remangas de apartação feitas em madeira (**imagens anexas**).

Uso atual do solo: pecuária de corte.

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ:

Fácil acesso o ano inteiro e próximo à cidade de Novo São Joaquim MT, faz com que o imóvel tenha boa liquidez.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO MATO GROSSO

DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

As transações imobiliárias na região são feitas em valores de moeda corrente, que conforme valor do mercado varia em torno de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por hectare.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

O valor de mercado, considerando-se a valorização da pecuária e os demais aspectos na região é de R\$ 1.508.000,00 (um milhão quinhentos e oito mil reais) e R\$ 2.680.000,00 (dois milhões seiscentos e oitenta mil reais).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Não foi fornecido o mosaico da INTERMAT, nem IMAGENS DE SATÉLITES da área avaliada, sendo efetuada a avaliação física local e obtidas informações através de corretores imobiliários e proprietários de fazendas vizinhas à área avaliada, além de informações de avaliações anteriores.

ENCERRAMENTO:

Ante todo o exposto alhures, o imóvel acima descrito foi avaliado em R\$ 12.800,00 (doze mil e oitocentos reais) por hectare, perfazendo um total de R\$ 2.146.048,00 (dois milhões cento e quarenta e seis e quarenta e oito reais).

Assim sendo, **avalio os indicados 6 hectares, objetivo da avaliação, em R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais).**

Novo São Joaquim/MT, 03 de dezembro de 2022.

(*assinatura digital*)
Aldo Brunno Silva Luz
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula nº 33495





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO MATO GROSSO

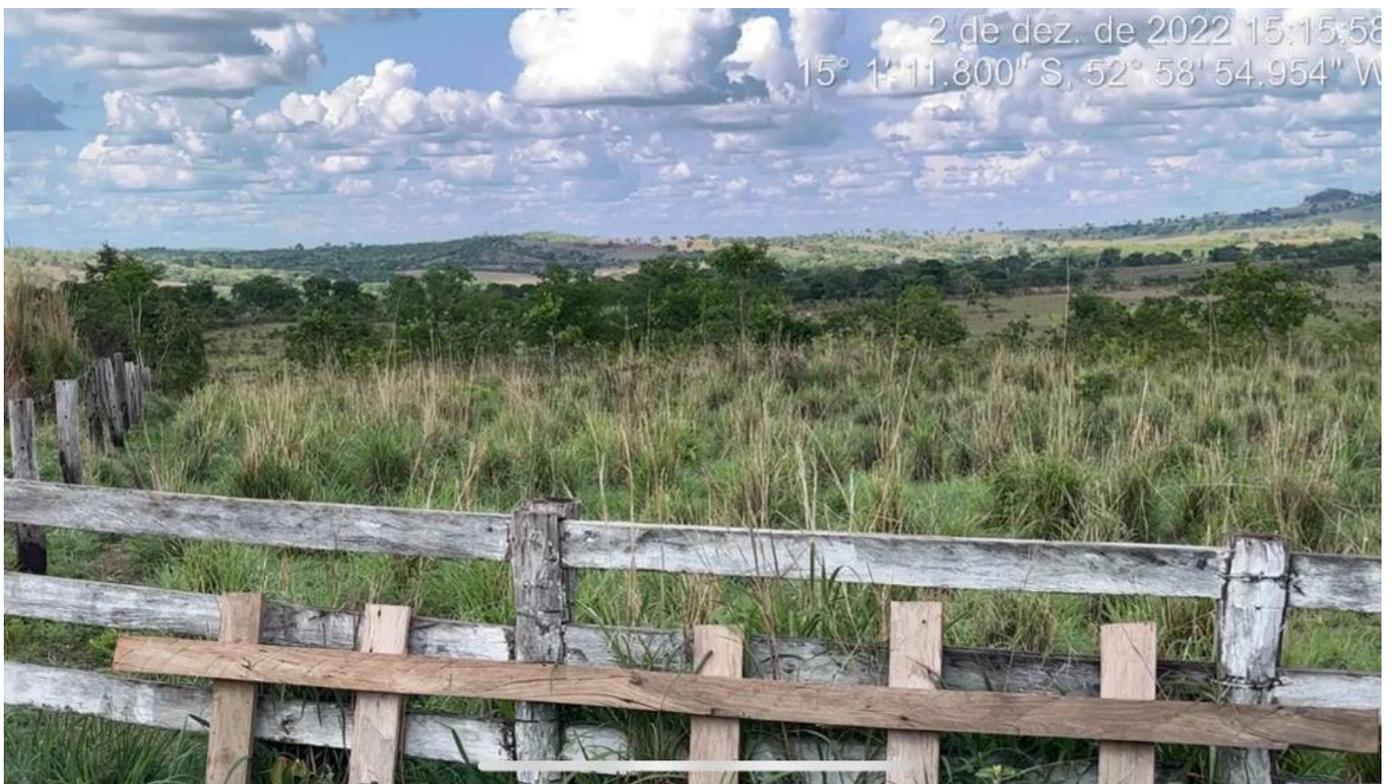


OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO MATO GROSSO



OFICIAL DE JUSTIÇA

