



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CÁCERES- MT**

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 1005804-33.2020.8.11.0006

EXECUÇÃO FISCAL

AUTOR: ESTADO DE MATO GROSSO

REQUERIDO: JOSÉ MÁRCIO DE MENEZES

Observando o estabelecido Artigo 872 da Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015, passo a elaborar o presente Auto de Avaliação.

Aos três dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento à ordem judicial procedemos à penhora do bem abaixo descrito.

OBJETIVOS

Avaliar uma área rural, considerando seus recursos naturais, potencial produtivo e localização, com o intuito de fornecer informações detalhadas ao órgão solicitante. As informações serão apresentadas de forma clara e acessível, permitindo que qualquer analista compreenda e forme convicção sobre o verdadeiro valor de mercado da área para o ano de 2024.

A abordagem adotada baseia-se no método de Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo as diretrizes estabelecidas na Norma Técnica (NBR-14.653/ABNT), reconhecido como o mais eficaz no campo da Avaliação. Este método permite aproximar o valor do imóvel ao seu valor de mercado real, considerando transações passadas como referência.



METODOLOGIA

Na elaboração deste laudo, empregou-se o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método consiste em, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, pode levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial. Assim, as amostras são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples. O profissional da avaliação, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, registrado sob a matrícula nº 15.293, Livro 2-I-2, fls.35, no Cartório de Registro de Imóveis de Cáceres-MT, de propriedade de **José Marcio de Menezes**, denominado Fazenda Bandeirante, possui uma área registrada de 116,66 hectares (cento e dezesseis hectares e sessenta e seis ares), esta situada na região Bocaina da Campina, no município de Cáceres-MT.

O acesso ao imóvel se dá a partir da sede do município de Cáceres-MT, seguindo pela BR 070 em direção a Cuiabá-MT, por aproximadamente 43 km (asfalto). Após o Posto São Lucas, vira-se à esquerda no monumento "O Exército Constrói BR 070" e percorre-se cerca de 6 km por estrada de chão.



Foto 1 – Entrada da fazenda



Foto 2 – Entrada da sede

UTILIZAÇÃO ECONÔMICA

O imóvel é utilizado para criação de animais bovinos, com uma área de pastagem de Braquiária (*Brachiaria sp*), a qual está atualmente arrendada. Há também uma plantação de madeira Teca (*Tectona grandis*), porém a falta de poda das árvores resultou em madeira deformada, diminuindo seu valor comercial.

Não há presença de pessoas dentro do imóvel, e as edificações estão desocupadas. Segundo relatos dos vizinhos, o genro do proprietário aparece esporadicamente na área.



BENFEITORIAS

As três edificações estão desabitadas. A propriedade é protegida por uma cerca de arame liso e palanques de madeira, que se estendem ao logo dos limites. À entrada, porteira feita de madeira serrada. Entretanto, apesar da serenidade aparente, a propriedade clama por atenção, a necessidade de manutenção se faz evidente, pois o pasto está sendo invadido por vegetação daninha, o que compromete não apenas a estética, mas também a qualidade da pastagem.



Foto 3 – Pasto formado e cerca de arame liso e madeira serrada



Foto 4 – Plantação de teka

[Handwritten signature in blue ink]





Foto 5 – Edificação da sede desabitada

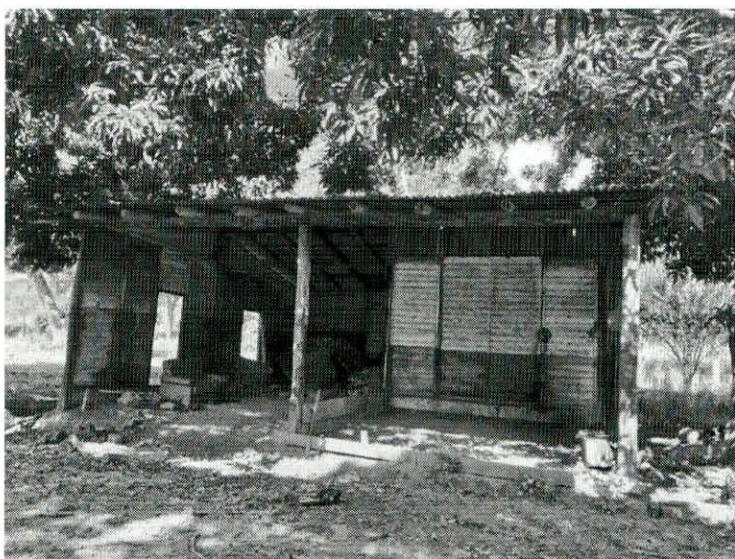


Foto 6 – Galpão



Foto 7 - Capela



TRATAMENTO DOS DADOS

A avaliação foi realizada com base na norma NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis. Utilizou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado e o Nível de Fundamentação e Precisão foi para definir a média aritmética, como sendo o quociente entre os valores pesquisados menos o valor das benfeitorias pelo número de dados de mercado, tais como: O intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude de igual à do intervalo de confiança de 80% para estimativa de tendência central, definido pela fórmula seguir.

LINHA DE TENDÊNCIA PARA O ANO EXERCÍCIO DE 2024

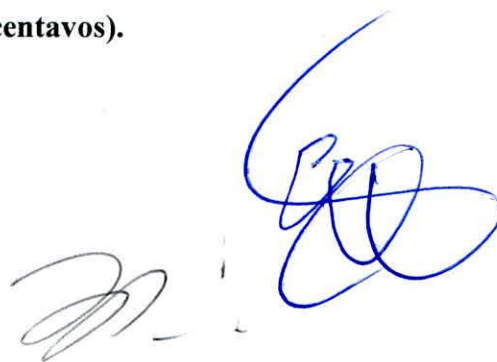
Com os dados amostrados foi possível determinar a Linha de Tendência, utilizando-se os VTNs dos dados de mercado homogeneizados. Resolvendo a equação substituindo X pela nota agrônômica do imóvel avaliado chegamos ao valor de VTN para o exercício 2024. Para a determinação do VTN/ há, aplicou-se a linha da tendência média central dos dados de mercado, obtendo desta forma o valor de **R\$ 11.798,89** (onze mil, setecentos e noventa e oito reais e oitenta e nove centavos) por hectare.

VALOR TOTAL DA TERRA NUA, PARA O ANO EXERCÍCIO DE 2024.

$VTN\ Total = VTN/\acute{A}rea \times S.$ $VTN\ Total/\acute{h}a = R\$ 11.798,89 \times 116,66\ ha$

$VTN\ Total/\acute{h}a = R\$ 1.376.458,50$ Valor das benfeitorias = R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Totalizando: R\$ 1.776.458,50 (um milhão setecentos e setenta e seis mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos).



CONCLUSÃO

Após a realização de vistoria, avaliação do imóvel e estudo da sua região, a equipe responsável por esta avaliação levantou todas as informações pertinente às condições físicas e mercadológicas da propriedade, aliando-se a estas, fotos e imagens e vistoria *in loco*, com a convicção de ter utilizado o melhor método para se chegar ao preço real de mercado do imóvel.

Com base nessas informações, elaboramos este Laudo de Avaliação, atribuindo Grau I de Fundamentação às benfeitorias e Grau III de Fundamentação no que se refere à utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento, para o ano de 2024.

A partir desses critérios, o Valor Total de Terra Nua (VTN) para o ano de 2024 foi estabelecido em R\$ 11.798,89 (onze mil, setecentos e noventa e oito reais e oitenta e nove centavos) por hectare. Somando a este montante uma estimativa do valor das benfeitorias, chegamos ao valor final de R\$ 1.776.458,50 (um milhão, setecentos e setenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos).

Nada mais, vai o presente assinado por todos.

Cáceres-MT., 06 de maio de 2024.



NELSON GALEANO
OFICIAL DE JUSTIÇA



ELIAS DA ROCHA BARROS SOBRINHO
OFICIAL DE JUSTIÇA



JOSÉ MARCIO DE MENEZES
REQUERIDO

