



AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos onze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao r. **MANDADO DE PENHORA AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO**, expedido nos autos de nº **0000100-14.1997.8.11.0022** – em trâmite na Vara única da Comarca de Pedra Preta/MT, promovido por **CARLOS ERNESTO AUGUSTIN** contra **Cooperativa Agropecuária Mista de Diamantino Ltda e Outros**, após as cautelas de estilo, já havendo realizado as diligências necessárias para levantamentos de dados, informações e indicadores de mercado, efetuei a **AVALIAÇÃO** do bem conforme adiante exposto:

Da análise r. mandado, observa-se que a avaliação deverá recair sobre 50% (cinquenta por cento) do imóvel correspondente a matrícula n. 1.034 do Cartório de Registro de Imóveis de Diamantino-MT.

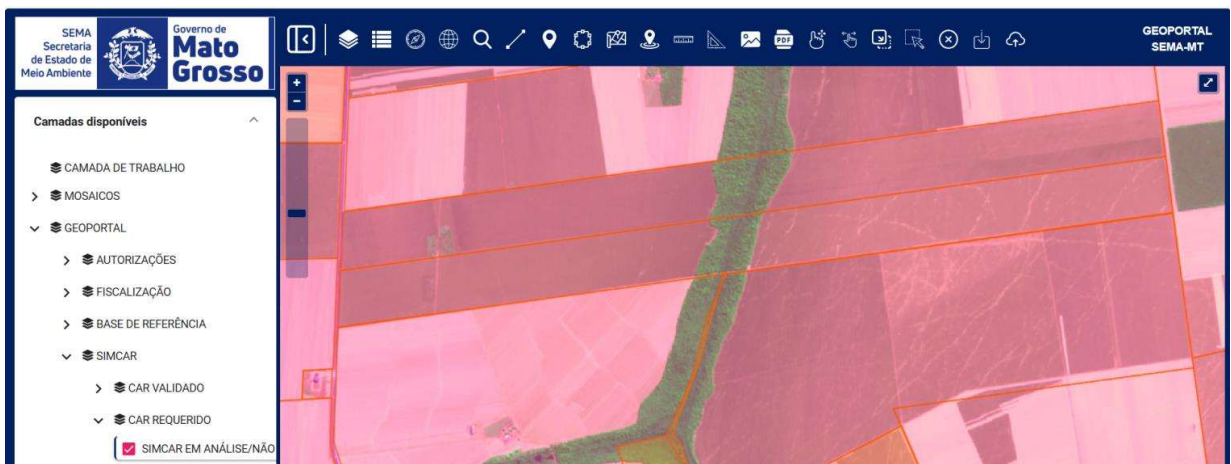
Atento a necessidade de individualização da área para que seja possível a avaliação, bem como considerando-se o disposto no Art. 872, §1º do Código de Processo Civil de 2015, aliada a informações obtidas em campo e também junto ao portal da SEMA/MT – Secretaria de Meio Ambiente do Estado de Mato Grosso, precisamente com referência ao Cadastro Ambiental Rural – CAR, a seguir apresenta-se a localização exata do imóvel, constatada através de diligências ao local e de informações obtidas com terceiros e em outros processos judiciais, que possui a área idêntica a cadastrada na base de dados online do INCRA/SIGEF, como sendo o georreferenciamento com Código do Imóvel (SNCR/INCRA) n. 9010400383268 (não confirmado, mas que indica polígono idêntico ao verificado em solo e correspondente a área cadastrada para o CAR na base de dados da SEMA/MT):





Conforme informações retro, o polígono¹ acima demonstra a área total do imóvel de matrícula 1.034 do Registro de Imóveis de Diamantino/MT, pertencente a Marcos Ivan Perazza e Valdir Correa da Silva.

Em consulta então a base de dados da SEMA/MT², fora possível identificar que sobre a área total do imóvel existem alocados no Cadastro Ambiental Rural, dois polígonos, representando cada um aproximadamente a medida exata de 50% da área total da matrícula em referência, sendo que um dos polígonos ocupa 50% ao sul e outro 50% a norte de uma linha de divisa traçada no sentido leste para o oeste, conforme é possível observar na imagem abaixo:



¹ Obtido no portal INCRA/SIGEF do georreferenciamento mencionado e sobreposto a imagem através do aplicativo “Google Earth®”.

² <https://geoportalsema.mt.gov.br/>



Munido das informações, deu-se início as diligências, principiando pela vistoria pessoal do imóvel, registro de imagens, características e demais informações necessárias, sendo que, para chegar ao local, utiliza-se o seguinte roteiro:

Partindo do Fórum da Comarca de Diamantino/MT, seguindo pela Av. Desembargador J. P. F. Mendes em continuidade pela Av. Irmão Miguel Abib até entroncamento com a Rodovia MT 240, seguindo por esta sentido bairro Novo Diamantino até o entroncamento com a Avenida Ministro Gilmar Mendes, seguir na terceira saída da rotatória sentido a Rodovia BR364, de onde tomamos a referida rodovia em sentido oeste percorrendo aproximadamente 18,4km até entroncamento com a Rodovia MT 010, de onde percorremos então pela Rodovia Estadual mais 13km aproximadamente em sentido a São José do Rio Claro/MT até local³ onde aproximado de onde haveria de se achar o “Marco I” descrito na Matrícula n. 1.034.

Imagens registradas nas imediações do local onde haveria de se achar o “Marco I”:



³ <https://maps.app.goo.gl/C2rdXARrRKUDSR3s6>

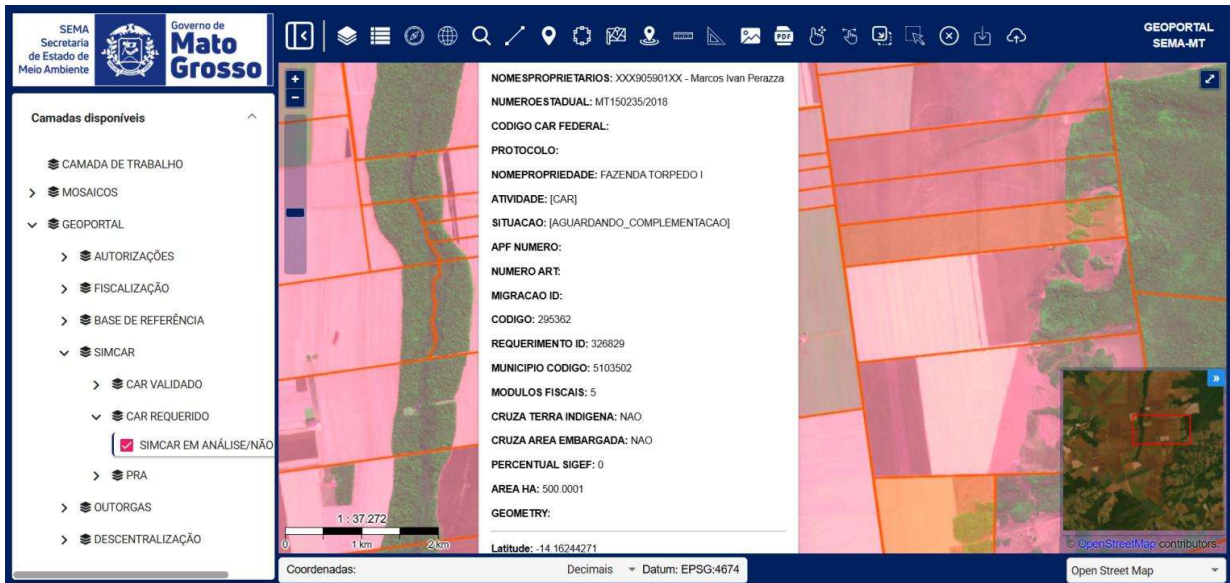




Em ato contínuo fora feita vistoria na área total descrita matrícula n. 1.034, de modo que, fora constatado que a área de aproximadamente 500,00ha localizada na porção norte do imóvel é usufruída pelo coproprietário Valdir Correa da Silva que atualmente arrenda a referida área ao Sr. Nelson Sinopoli (Agricultor na região) que na data da vistoria já havia efetivado o plantio de soja na totalidade agricultável da referida fração do imóvel; Já área de aproximadamente 500,00ha situada na porção sul da totalidade do imóvel encontra-se sob usufruto do Espólio de Marcos Ivam Perazza, que teria cedido onerosamente o uso da área ao Grupo Hervalense (Empresa Agrícola neste município), sendo que o referido grupo na data da vistoria também já havia efetivado o plantio de soja em toda a área agricultável da referida fração do imóvel.

Diante das informações obtidas em campo, bem como das informações constantes na base de dados da SEMA/MT, especificamente na consulta a Cadastro Ambiental Rural – CAR, denota-se que o imóvel possui divisão fática clara e inequívoca das porções usufruídas por cada um dos proprietários, sendo que a porção usufruída pelo coproprietário Valdir Correa da Silva corresponde a área indicada no CAR de código federal n. MT-5103502-B31290E4FA0C4BAFAB51C9CDE363B955, já a área usufruída pelo Espólio de Marcos Ivan Perazza, corresponde a área indicada no CAR de numero estadual MT150235/2018 denominada Fazenda Torpedo I, com área indicada de 500,0001ha, conforme informações constantes na imagem abaixo:

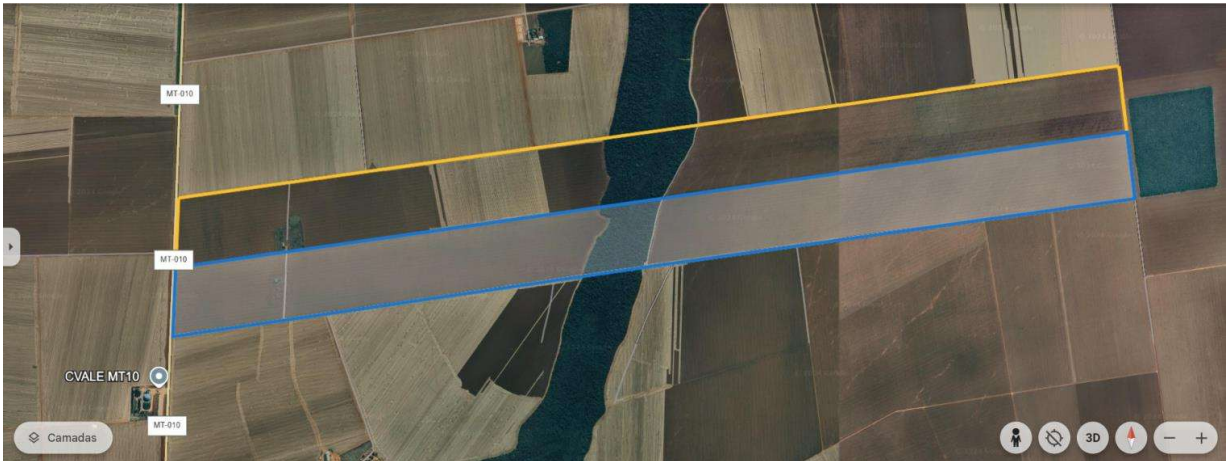




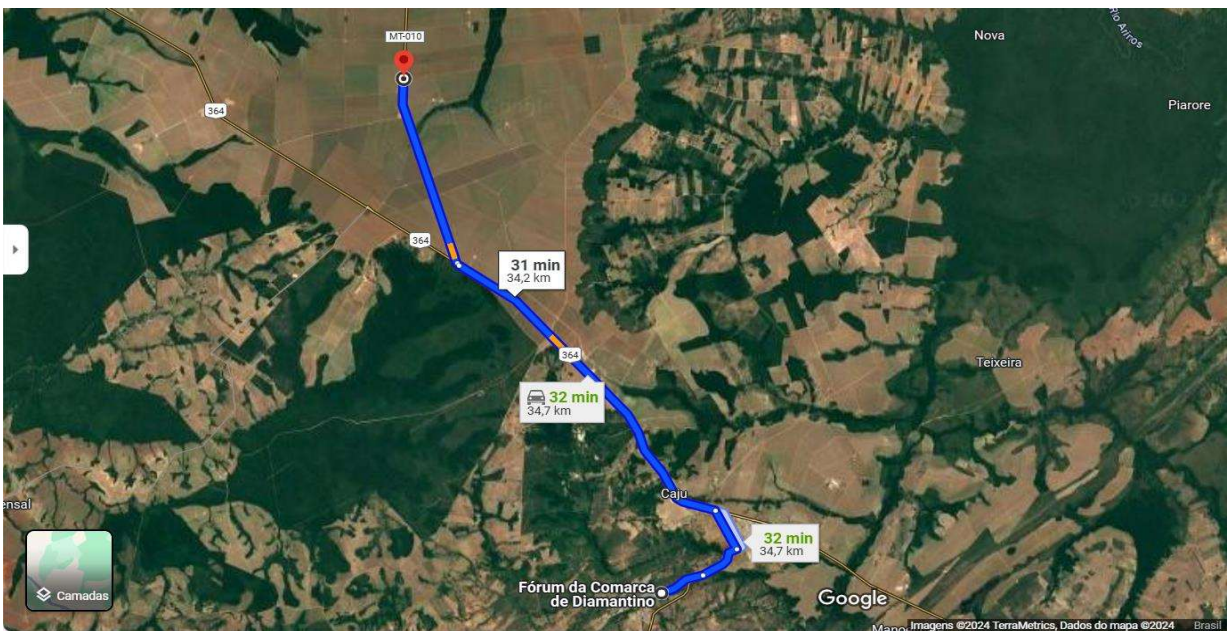
Deste modo, a área avaliada, trata-se de: **Lote de terras rurais com 500,00ha (quinhentos hectares), situado neste Município e Comarca de Diamantino/MT, a se desmembrar do imóvel registrado sob a Matrícula nº 1.034 do C.R.I. de Diamantino-MT, sendo a descrição aproximada do polígono: Partindo do “marco I” (indicado na matrícula) a se achar a margem direita da Rodovia MT 010 sentido São José do Rio Claro, seguir por aproximadamente 602,00m (seiscentos e dois metros) em sentido norte acompanhando o limite do imóvel com Rodovia MT010 e limitando com terras pertencentes a E R AMADOR LTDA (CODIGO CAR FEDERAL: MT-5103502-BC7B64EF5B754D7FBDE215E8BEDE705E), então há que se cravar novo marco e ali curvar 90º graus a direita e percorrer linha por aproximadamente 8.315,00m (oito mil trezentos e quinze metros) sentido leste, limitando com área da própria matrícula (porém com CAR Federal: MT-5103502-B31290E4FA0C4BAFAB51C9CDE363B955 em nome de Valdir Correa da Silva) transpassando o córrego Três Lagoas (após aproximadamente 4140m) até onde há que se cravar novo marco (no local já havia no momento da inspeção um marco em concreto cravado ao solo) e ali curvar 90º a direita seguindo por aproximadamente 600,00m (seiscentos metros) sentido sul limitando com área pertencente a Dejacy de Alcantara Augusto e outros (matricula 39.061, CAR Federal: MT-5103502-BB63016F18024F57A47CD24057FA5212) até onde há que se cravar novo marco e ali curvar 90º a direita seguindo caminho vicinal por aproximadamente 8.325,00m (oito mil, trezentos e vinte e cinco metros) sentido oeste limitando com terras de Wagner Capeletto (CAR Federal: MT-5103502-**



0E007CF07A7E4CEEBC6B6F22BB215BC5) e de Gilberto Donizeti Capeletto e outro (CAR Federal: MT-5103502-864ADD68C13740708DB29489AF39CF0F) até encontrar o “marco I” original da matrícula, fechando perímetro de aproximadamente 17.842,00m (dezessete mil, oitocentos e quarenta e dois metros), apresentando-se polígono com as dimensões aproximadas e forma representadas pelas linhas azuis conforme demonstrado na imagem⁴ abaixo:



Visualização do ROTEIRO para se chegar ao imóvel conforme imagem⁵ abaixo:



⁴ Imagem obtida em consulta pública e sobreposição de polígono no sítio eletrônico Google Earth®:

<https://earth.google.com/web/@-14.16084889,-56.50636255,485.97643765a,9667.51316266d,30.0003011y,0h,0t,0r/data=CgRCAggBMikKJwolCiExTTNYdnVISmc4dTl3Uzk3aGJ0WjIxcFZsYll4XzA5eGcgAToDCgEwOgIIAEoICPe2v7kGEAE>

⁵ Obtida através do serviço Google Maps, com acesso on-line gratuito. [de Fórum da Comarca de Diamantino a - 14.1717519, -56.5427944 - Google Maps](https://www.google.com/maps/dir/14.1717519,-56.5427944)



Considerando que o objeto da avaliação se trata de uma porção de imóvel maior, fora efetivada vistoria na denominada “Fazenda Torpedo I e II” no total da área correspondente ao imóvel de Matrícula 1.034 do C. R. I. de Diamantino/MT, constatando-se que o imóvel, conforme informações levantadas em campo com terceiros de boa fé (que não guardam relação com a presente demanda), há vários anos é utilizado na agricultura de larga escala, mecanizada e de precisão, realizando costumeiramente plantio de Soja e milho safrinha (ou coberturas de solo no pós soja), observando que em imóveis situados na mesma microrregião vem se destacando o cultivo de Algodão.

O imóvel possui benfeitorias do tipo edificações, porém encontram-se em total estado de abandono, em péssimas condições de conservação sendo que se tratavam de imóveis residenciais e um barracão aberto na área ao norte (uso de Valdir Correa da Silva) e um barracão aberto na área ao sul (uso do Espólio de Marcos Ivam Perazza e objeto da avaliação), então foram desconsideradas as benfeitorias (edificações presentes na sede do imóvel), tendo em vista que estas encontram-se deterioradas e parte destas talvez até irre recuperáveis ante a ação das intempéries climáticas e abandono.

A localidade é atendida por rede de energia elétrica (mantida pela concessionária dos respectivos serviços), porém atualmente não há ligação na sede da fazenda.

Nas imediações em que se localiza o imóvel, observa-se a presença de recursos hídricos, visto que o imóvel é transpassado de sul para norte pelo “Córrego Três Lagoas”, se tratando de um curso d’água perene, ou seja, que permanece com fluxo constante de água ao longo de todo o ano.

O imóvel apresenta em solo, configuração de áreas aproximadas as demonstradas na imagem a seguir:



LEGENDA:

1 – Área com aproximadamente 470,00ha (quatrocentos e setenta hectares) – destinados como área de uso consolidada e que fora objeto integralmente do plantio de soja para a safra 2024/2025.

2 – Área de Reserva legal e/ou APP – área de preservação permanente coberta com vegetação nativa, ciliar ao “Córrego Três Lagoas”, com aproximadamente 30,00ha (trinta hectares).

Conforme dados e informações levantadas durante a vistoria do imóvel, e dados obtidos posteriormente com auxílio dos dados do CAR, observa-se que o imóvel matriculado sob n. 1.034 possui aproximadamente 92,8% (noventa e dois virgula oito por cento) da área como área consolidada de uso e 7,2% (sete virgula dois por cento) aproximadamente como área de reserva ambiental e/ou vegetação nativa preservada, sendo que a porção avaliada possui aproximadamente 94% (noventa e quatro por cento) de área de uso e 6% (seis por cento) aproximadamente como área de reserva ambiental e/ou vegetação nativa preservada .

O imóvel situado na microrregião “Gleba Portela/Três Lagoas”, com relevo semi-plano e grande aptidão para agricultura mecanizada, tendo seu entorno em sua grande maioria ocupado por áreas de lavouras; A região vem passando por forte valorização dos imóveis, principalmente alavancadas pela expansão de áreas dedicadas ao cultivo de algodão. A atividade de agricultura de precisão que se expandiu nas últimas décadas na região, impulsionou a recuperação de áreas degradadas pela pecuária, recuperação e melhoramento nas vias de acesso para possibilitar acesso de caminhões com grande volume de carga e máquinas e implementos agrícolas de grande porte. Além disto num raio de 90km do imóvel localizam-se diversas unidades de recebimento de grãos (com uma distante menos de mil metros), unidade produtora de etanol a base de milho, unidades de limpeza e processamento de algodão, entre outras.



Imagem do imóvel, registrada nas proximidades do canto nordeste da área avaliada:



Imagem do imóvel, registrada nas proximidades do canto sudeste da área avaliada:



Imagens do córrego Três Lagoas:



A esquerda mata nativa no interior da área, a direita mata no imóvel vizinho (Capeleto):



Imagens do imóvel:





Barracão abandonado no interior da fração avaliada:



Considerações para AVALIAÇÃO:- Este imóvel situa-se há aproximadamente 34km da sede administrativa do Município de Diamantino, que tem em seu perímetro urbano instalado ao menos 4 (quatro) grandes unidades de compra, secagem e armazenamento de grãos (Amaggi, Bunge, ADM, C-Vale, além de outras unidades locais). Distantes menos 90km, encontram-se ainda a cidade de Nova Mutum/MT e distante 180km a cidade de Campo Novo do Parecis/MT, todas cidades com economia predominantemente ligadas ao Agronegócio, possuindo unidades de recebimento, secagem e processamento de grãos variados.

Outro fator de grande relevância na valorização dos imóveis da região é o acesso aos imóveis por vias pavimentadas, sendo que, para acessar a qualquer das cidades citadas neste auto, o percurso será exclusivamente de Rodovias pavimentadas.

CONCLUSÃO

Destarte, verificados os preços praticados na compra e venda de imóveis rurais em nosso Município, especificamente os localizados na microrregião em observação, levando em consideração que o imóvel objeto desta Avaliação é utilizado para a prática de agricultura mecanizada.

Ademais, em buscas⁶ através de sites especializados em mercados de bens imóveis regionais, cuja cultura de negociação de terras é praticada com base nos preços do produto feijão Soja da ocasião, e especificamente naquela região, o valor praticado nesta oportunidade é de 1.010 (um mil e dez) sacas de Soja por hectares de terras abertas prontas para plantio de lavoura e com produtividade média próxima a identificada para o imóvel, ao preço de uma saca de Soja no município de Diamantino na data de dez de dezembro do corrente ano (10/12/2024) em R\$. 132,70 (cento e trinta e dois reais e setenta centavos), IMEA⁷, perfazendo, portanto, o valor de R\$. 134.027,00 (cento e trinta e quatro mil, vinte e sete reais) por hectare.

Já para a fração de área coberta com vegetação nativa (reserva legal, APP etc.) observa-se o valor de 110 (cento e dez) Sacas de Soja por hectare, ao preço de uma saca de Soja no município de Diamantino na data de dez de dezembro do corrente ano (10/12/2024) em R\$. 132,70 (cento e trinta e dois reais e setenta centavos) IMEA⁸, perfazendo, portanto, o valor de R\$ 14.597,00 (quatorze mil, quinhentos e noventa e sete reais) por hectare.

⁶ Pesquisa realizada entre os dias 6 de novembro e 6 de dezembro do ano de 2024.

⁷ Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>

⁸ Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>



Assim, pelas razões acima, fica então AVALIADO a fração de 500,00ha (quinhentos hectares) a se desmembrar do imóvel a Matrícula nº. **Registro 1.034**, nos seguintes termos:

AREA FORMADA PARA AGRICULTURA com 470,00 hectares X R\$ 134.027,00 (O hectare) = R\$. 62.992,690,00 (sessenta e dois milhões, novecentos e noventa e dois mil, seiscentos e noventa reais).

AREA COM VEGETAÇÃO NATIVA 30,00 hectares X R\$ 14.597,00 (o hectare) = R\$. 437.910,00 (quatrocentos e trinta e sete mil, novecentos e dez reais).

Total Geral da Avaliação R\$. 63.430.600,00 (SESSENTA E TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E TRINTA MIL E SEISCENTOS REAIS).

E para ficar constando lavrei o presente Auto em 16 páginas, que depois de lido vai devidamente assinado.

JOVAIR
LOIDE
SOUZA:2911
(Assinatura eletrônica)
Jovair Loide Souza
Oficial de Justiça

Assinado de forma digital por JOVAIR LOIDE SOUZA:2911
Dados: 2024.12.11

