



AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e cinco dias do mês de agosto de dois mil e vinte e dois, em cumprimento ao mandado, do MM^o., Juiz de Direito da 1^a Vara Cível de Tangará da Serra/MT, e extraído dos autos de ação de execução nº 000359-06.2010.8.11.0055, promovido por ICL do Brasil Ltda., contra Felix Umberto Simoneti, após as diligências necessárias, ao local zona rural Estrada do Ranchão Tangará da Serra/MT, e ali sendo, após as formalidades legais, e sem lançar mãos de todas as cautelas de estilos, AVALIEI o que segue:

IMÓVEL:

Uma área de terras com 596,00 has, (quinhentos e noventa e seis hectares), e 3.727 m² (três mil setecentos e vinte e sete metros quadrados) doravante denominada Fazenda Iguatemi I, destacada da Fazenda Iguatemi (lote nº 16-B) da subdivisão do lote nº 16 da Gleba Salto das Nuvens, situada neste e município e Comarca de Tangará da Serra-MT., com os seguintes limites e confrontações: Parte do Marco inicial MM-1 cravado a margem esquerda do corego três barras e segue margeando o mesmo, a distância de 3.020,00 (três mil e vinte metros) metros até o marco M-2, cravado na divisa do lote oriente-B; Deflete a direita e segue com rumo magnético de SW 53°28'NE, a distância de 1.680,30 (um mil seiscentos e oitenta metros e trinta centímetros) a até o marco M-3; Deflete a esquerda e segue, com rumo magnético de NW 46°24'SE a distância de 737,30 (setecentos e trinta e sete metros e trinta centímetros), até o marco M-4, confrontando desde o marco M-2, confrontando desde o marco M-2 até o marco M-4 c/ o lote oriente-B; Deflete a direita, com o rumo magnético de SW 5°28'NE, e a distância de 1.100,00m (um mil e cem metros) até o marco M-5, confrontando desde o marco M-4, até o marco M-5 com o lote Penha; Deflete a direita e segue a distância de 1.480,00m (um mil quatrocentos e oitenta metros); em rumo magnético SE 8°00'NO até o marco M-6; seguindo por mais 3.250,00m, (três mil duzentos e cinquenta metros), e SW 3°28'NE, até o marco M-7, confrontando-se desde o marco M-5 até o marco M-7 com terras de



Hideo Tanaka, denominada Fazenda Iguatemi; Deflete a direita com rumo magnético W90°00'E por 1.660,00 m (um mil seiscentos e sessenta metros), confrontando-se com o lote 16-A terras de Oliden Rotava, até o marco M-1, que o marco inicial, devidamente matriculado junto ao CRI sob o número 14.368, que **avalio** nesta data o imóvel, sobredito em.....

R\$ 40.634.666,70

BENFEITORIAS:

Com aproximadamente **380,00** há (trezentos e oitenta hectares) aberta, e formada em pastagem tipo braquiária, dentre esses 200,00 há (duzentos hectares) mecanizada, corrigida com calcário e com curvas de níveis; **206,00** há (duzentos e seis hectares) de reserva, nascentes d'águas preservadas, cercadas e conservadas; toda cercada com cerca de arame liso, de cinco fios, e lascas de diversas madeiras: garapeira, peroba, mirindiba, distribuídas de 5 em 5 metros, atualmente em boas condições de conservação e bem aceirada; com 20 (vinte) divisões de pasto em cerca de arame liso, e rede de energia elétrica.

CARACTERISTICAS DO SOLO

Solo arenoso, predominando a cor de médio claro. Caracterizando alta proporção de areai e baixa concentração de argila. Com relevo plano. Solo embora arenoso, se apresenta favorável à exploração de pecuária, podendo aumentar sua proposição de pastagem, desde que se façam o manejo nutricional correto e adequado.

RECURSOS PÚBLICOS DISPONÍVEIS:

O imóvel é servido apenas por uma Estrada de rodagem Municipal denominada TS78 conhecido como Estrada Ranchão, com pista de rolagem de terra, areia e



cascalho, atualmente em razoáveis condições de trafegabilidade, rede de Energia Elétrica.

FONTES DE REFERÊNCIAS IMÓVEL e BENFEITORIAS:

POMPEU IMOBILIÁRIA

Rua Antonio Hortolani, 577-W, centro, Tangará da Serra/MT, com Srº. Rone Pompeu – Proprietário.

Contatos: (65) 3326-2926 / (65) 9968-5182

e-mail: pompeuimobiliaria@terra.com.br

Cep: 78300-000 - Tangará da Serra/MT.

Imóvel rural 596,00 há / 2.42 = 246,28 x 130.000,00 = R\$ 32.016.400,00

GOLIN IMOBILIÁRIA.

R. Dep. Hitler Sansão 82-S centro Tangará da

Serra/MT, com Srº. Euzébio Golin – Proprietário.

Contatos: (65) 33261731 e (65) 999870603

Home Page: <https://www.golinimobiliaria.com.br/>

Imóvel rural 596,00 há / 2.42 = 246,28 x 90.000,00 = R\$ 22.212.000,00

CENIT IMOBILIARIA

Rua Francisco Ferreira Ramos, 307-E centro, Tangará da Serra/MT, com Sr. Coraci Jorge Leite - Proprietário.

Contato: (65)999584811

Imóvel rural 596,00 há / 2.42 = 246,28 x 90.000,00 = R\$ 22.212.000,00

MÉTODO e FÓRMULA UTILIZADO.

Visita no local para constatação, e verificação das características do imóvel e benfeitorias, soma dos valores apurados, divididos pelo número de referências.

IMÓVEL RURAL.

$R\$ 32.016.400,00 + R\$ 22.212.000,00 + R\$ 22.212.000,00 = R\$ 76.440.400,00 / 3$
= R\$ 25.480.133,30



CONFORTO E FACILIDADES DE ACESSO:

Para se chegar ao imóvel se percorre pela MT 358 onde na altura do km 90, com pavimentação asfáltica, atualmente em boas condições de trafegabilidade, daí, vira-se à direita e percorre aproximadamente 15 quilômetros pela Estrada Municipal TS78 conhecido como Estrada do Ranchão com pista de rolagem em terra, areia e cascalho, em regular conservação. De fácil acesso.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

O imóvel tem área plana, de forma retangular, o que facilita sua utilização e exploração, que atualmente se dá na pecuária, nada sendo impeditivo para que seja explorado na agricultura ou reflorestamento. Sua situação tributária conforme verificação na documentação apresentada - ITR -, pelo Sr., Luiz Carlos Ciarini está em dia. Sua pacificação territorial não apresenta irregularidades.

Assim, considerando que, após as pesquisas pertinentes e no ponto de vista deste Oficial de Justiça e Avaliador, o atual mercado imobiliário desta cidade, se apresenta sem turbulências, em calma, ainda que com as mudanças de comportamento das Commodities que estão em queda, e, ainda com a variação do mercado da arroba de boi que segue no mesmo caminho, os preços das terras praticados naquela região ainda são atraentes aos investidores, que aqui deixo de aplicar depreciação ou majoração ao imóvel diante do cenário encontrado, ajusto e fixo como valor comercial líquido e final o total da avaliação em **R\$ 25.500.000,00.**

TOTAL DA AVALIAÇÃO.....R\$ 25.500.000,00
(VINTE E CINCO MILHOES E QUINHENTOS MIL REAIS).

Dou fé.

Bel. Marcos Antonio Detoffol
Oficial de Justiça e Avaliador.