



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DO LEVERGER
ESCRIVANIA DA VARA ÚNICA

PROCESSO Nº: 1000663-52.2021.8.11.0053
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL AS
REQUERIDO : JANE MARY RODRIGUES CODOGNOTTO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Trata-se de um imóvel rural com 9.236 ha (nove mil duzentos e trinta e seis hectares), denominado FAZENDA ALTOS DO POENTE, localizado na região do Largo Grande, zona rural deste município de Santo Antônio de Leverger, matriculado sob o nº 2136, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e documentos do 1º Ofício desta cidade de Santo Antônio do Leverger.

QUANTO ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

Observei, *in loco*, que o imóvel objeto desta avaliação, apresenta em quase sua totalidade solo bastante arenoso e de baixa fertilidade.

Não foi possível percorrer toda área da propriedade, vez que, grande parte dos acessos internos só podem ser realizados mediante uso de tratores e/ou veículos traçados, pois como dito, o solo apresenta-se bastante arenoso, mesmo assim, pode-se observar de pontos estratégicos o imóvel em comento.

A propriedade apresenta relevo com suave declividade em alguns pontos, enquanto em outros, seu relevo mostra-se relativamente ondulado.

A propriedade é bem servida de água, vez que possui quatro córregos perenes que a abastecem.

Vislumbra-se que aproximadamente 20% (1.847 ha – mil oitocentos e quarenta e sete hectares) de sua área corresponde à Reserva Natural/Legal, vez que, tais áreas continuam sendo cobertas por vegetação natural/nativa.

Do total da área objeto de avaliação, tem-se que aproximadamente 2.200 ha (dois mil e duzentos hectares) podem ser destinados à prática da agricultura, sendo que aproximadamente 1.000 ha (mil hectares) já estão sendo cultivados.

Por outro lado, aproximadamente 56 % (cerca de 5.180 ha) da propriedade, em tempo pretérito, teve sua vegetação nativa suprimida por pastagens exóticas (Brachiaria e Humidícola), contudo, estas áreas destinadas

Digitalizado com CamScanner



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO CORREA - 19/09/2022 11:59:51
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091911595121500000092487713>

Num. 95417725 - Pá



Este documento foi gerado pelo usuário 046.***.***-28 em 04/06/2025 15:00:41
Número do documento: 22102509251569300000099237667
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102509251569300000099237667>
Assinado eletronicamente por: FERNANDO MARSARO - 25/10/2022 09:25:17

Num. 102291082 - Pá

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA AMIKA OURA, liberado nos autos em 04/06/2025 às 17:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015284-32.2016.8.26.0564 e código xdTnmCYD.

ao pastoreio de semoventes encontram-se, na atualidade, muito degradadas (muito mato –praga, juquira), carecendo de ampla reforma.

As cercas das divisas são construídas com lascas de madeira de lei (Aroeira e Itaúba) e 5 (cinco) fios de arame liso, sendo que apenas 30% (trinta por cento) estão relativamente boas. O restante (aproximadamente 60%) carece de reforma, e/ou, devem ser refeitas (aproximadamente 10 %).

Internamente a propriedade apresenta cerca de 100 divisões (piquetes), cujo acesso dá-se por meio de porteira de madeira de duas folhas (não há colchetes de arame), possuindo em cada divisão, cocho para sal (fabricados em madeira).

QUANTO ÀS EDIFICAÇÕES EXISTENTES:

Por ocasião da vistoria interna do imóvel objeto de avaliação, verifiquei tratar-se de local dotado dos seguintes melhoramentos:

- Possui aproximadamente doze residências simples e pequenas, em alvenaria, coberta com telhas de barro (algumas com fibrocimento), com área construída em torno de 50 m² cada, as quais servem como alojamentos/moradias para funcionários da propriedade (carecem de reformas).
- Possui duas casas maiores, sendo uma com cerca de 120 m² de área construída, e outra com aproximadamente 250 m² (esta última, totalmente reformada e coberta com telhas de fibrocimento), ambas destinadas à moradias de gerentes/administradores.
- Possui uma casa ainda maior com aproximadamente 800 m² de área construída, sendo esta, destinada à residência dos proprietários (casa sede). É guarnecida por um lago, jardins, e árvores frutíferas (pés de manga etc.) no seu entorno.
- Possui um barracão de aproximadamente 1.000 m², tipo depósito, construído em alvenaria e coberto com telhas de fibrocimento, o qual é utilizado para guarda de tratores, implementos, sementes/insumos, e ainda, como oficina mecânica.
- Conta com duas edificações tipo baia com aproximadamente 150 m² cada, com divisões internas tipo cocheiras para cavalos. Uma das baias é coberta com telhas de barro, a outra com telhas de fibrocimento (avariadas – carecem de reformas).
- Conta também com uma pequena capela destinada à práticas religiosas (carece de reforma).
- É guarnecida por energia elétrica trifásica da rede pública.
- Possui uma instalação tipo posto de combustível, equipado com bomba para abastecimento de tratores e máquinas.

Digitalizado com CamScanner



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO CORREA - 19/09/2022 11:59:51
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2209191159512150000092487713>

Num. 95417725 - Pá



Este documento foi gerado pelo usuário 046.***.***-28 em 04/06/2025 15:00:41
 Número do documento: 2210250925156930000009237667
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2210250925156930000009237667>
 Assinado eletronicamente por: FERNANDO MARSARO - 25/10/2022 09:25:17

Num. 102291082 - Pá

- Verifica-se também, que foi construído no interior da propriedade (nas proximidades da sede), uma represa com aproximadamente 14 ha (quatorze hectares) de lâmina d'água, cujo volume é limitado por vertedouro construído em estrutura de concreto armado. Na saída do vertedouro encontram-se instaladas três rodas d'água que abastecem quatro reservatórios principais, cujas capacidades volumétricas são: um com capacidade para 100.000 litros, e três com capacidade de 60.000 litros cada.

- Encontram-se distribuídos pela propriedade (nos piquetes), cerca de 40 bebedouros para o gado, construídos em estrutura de concreto armado, com capacidade volumétrica de aproximadamente 5.000 litros cada.

- Possui também, duas torres metálicas para telefonia/rádio/internet etc., sendo uma com aproximadamente 76 m de altura, e a outra, aproximadamente 51 m de altura.

- Possui dois currais para manuseio de semoventes construídos em madeira, sendo um com capacidade para 1.500 cabeças, e outro para 3.000 cabeças (guarnecido com brete/balança/embarcadouro). Necessitam de reformas/reparos.

- Possui inclusive, uma pista (não pavimentada) para pouso e decolagens de aviões de pequeno porte com aproximadamente 1.200 m de extensão.

DA AVALIAÇÃO E SEUS CRITÉRIOS

O critério de avaliação obedeceu o seguinte roteiro: Primeiramente, foi realizado vistoria no Imóvel avaliado, colhendo-se os elementos necessários a fim de subsidiar esta missiva. Considerou-se suas características físicas, padrão do solo, áreas destinadas à reserva ambiental natural/legal, áreas destinadas à criação de semoventes (pecuária), áreas destinadas à práticas da agricultura, pastagens etc.

Posteriormente, levantou-se dados referentes às benfeitorias, condições físicas, e estado de conservação das construções (casas, alojamentos, currais, galpões, cercas etc.).

Finalmente, foi realizado incursões por suas circunvizinhanças com o propósito de obter informações sobre negociações de venda e compra de imóveis naquela região, objetivando assim, apurar o seu justo valor de mercado.

Dentre outros critérios utilizados na obtenção do valor estimado da propriedade, utilizou-se o método comparativo direto de coleta de dados de mercado, pesquisas junto a corretores e imobiliárias em região similar.

Considerando que as negociações de compra e venda de propriedades rurais naquela região são indexadas em sacas de soja, foram realizadas pesquisas em sítios eletrônicos, dentre eles, pesquisa no sítio eletrônico do IMEA - Instituto Mato-Grossense de Economia Agropecuária

Digitalizado com CamScanner



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO CORREA - 19/09/2022 11:59:51
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2209191159512150000092487713>

Num. 95417725 - Pág. 10



Este documento foi gerado pelo usuário 046.***.***-28 em 04/06/2025 15:00:41
 Número do documento: 2210250925156930000009237667
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2210250925156930000009237667>
 Assinado eletronicamente por: FERNANDO MARSARO - 25/10/2022 09:25:17

Num. 102291082 - Pág. 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA AMIKA OURA, liberado nos autos em 04/06/2025 às 17:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015284-32.2016.8.26.0564 e código xdTnmCYD.

(<https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>), para encontrar o valor de mercado da soja praticado na data de 13/09/2022, à saber: R\$ 169,35/sc (cento e sessenta e nove reais e trinta e cinco centavos por sacas de 60kg), preço praticado na cidade de Campo Verde-MT, Comarca vizinha.

Pois bem, considerando todas informações obtidas, tem-se que:

- O valor unitário por hectare de área propícia à prática da agricultura é de aproximadamente 500 sc/ha (quinhentos sacos de soja (60 kg/sc) por hectare), o que corresponde à aproximadamente R\$ 84.675,00 (oitenta e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco reais) o hectare, considerando o valor da soja em R\$ 169,35/sc (cento e sessenta e nove reais e trinta e cinco centavos/saco).

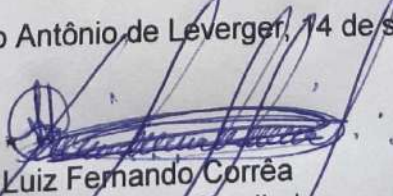
- Nas demais áreas (Área de Proteção Ambiental Natural/Legal, e/ou propícias às atividades pecuárias), o valor unitário por hectare é de aproximadamente 50 (cinquenta) sacos de soja (60 kg/sc), o que corresponde à aproximadamente R\$ 8.467,50 (oito mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos) o hectare, considerando também, o valor da soja em R\$ 169,35/sc (cento e sessenta e nove reais e trinta e cinco centavos/saco).

Assim sendo, ante os valores unitários obtidos referentes às parcelas do solo, tem-se que: o valor correspondente à área propícia ao cultivo de grãos (2.200 ha), é de R\$ 186.285.000,00 (cento e oitenta e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil reais), enquanto que, o valor correspondente às demais áreas (7.036 ha - reserva legal/natural, e/ou pastagens), tem seu valor estimado em R\$ 59.577.330,00 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e setenta e sete mil, trezentos e trinta reais).

Em relação às edificações e benfeitorias existentes no imóvel, avalio o conjunto em R\$ 3.665.000,00 (três milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil reais).

Finalizando, tem-se que a propriedade rural denominada Fazenda Altos do Poente tem seu **VALOR TOTAL ESTIMADO EM R\$ 249.527.330,00 (DUZENTOS E QUARENTA E NOVE MILHÕES, QUINHENTOS E VINTE E SETE MIL, TREZENTOS E TRINTA REAIS).**

Santo Antônio de Leverger, 14 de setembro de 2022.


Luiz Fernando Corrêa
Oficial de Justiça/Avaliador

Digitalizado com CamScanner



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO CORREA - 19/09/2022 11:59:51
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091911595121500000092487713>

Num. 95417725 - Paje



Este documento foi gerado pelo usuário 046.***.***-28 em 04/06/2025 15:00:41
Número do documento: 2210250925156930000009237667
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2210250925156930000009237667>
Assinado eletronicamente por: FERNANDO MARSARO - 25/10/2022 09:25:17

Num. 102291082 - Paje

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA AMIKA OURA, liberado nos autos em 04/06/2025 às 17:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015284-32.2016.8.26.0564 e código xdTnmCYD.