



Processos Cíveis: 0054911-65.2014.8.11.0041

Tipo de Ação: Cível

Espécie: Mandando de Avaliação

Parte Autora: Marcio Martins e Raimundo Cunha Almeida

Parte Ré: José Messias de Faria, Vanilda Lopes da Silveira e Inanimar Vitor da Costa

Auto de Avaliação

Aos 20/12/2023, em cumprimento ao mandado extraído dos autos acima, onde após as formalidades legais procedi à avaliação *in loco*, visitando a propriedade. O imóvel é irregular, tendo áreas próprias para pastagem, outras áreas que aceitam o plantio de grãos, outras áreas que servem apenas para reserva. Não possui sede, energia elétrica ou fonte de água, a estrada é boa, com bom acesso para transporte da colheita e possui um armazém de grãos muito próximo. Não vi cercamento a não ser alguns parques e precários.

Descrição dos Bens e da Localização

01 - (Matrícula 19.469) Imóvel rural situado na Região do Laranjal, divisa entre Rosário Oeste e Nova Brasilândia/MT, com 2.567,6402 (dois mil quinhentos e sessenta e sete hectares, sessenta e quatro ares e dois centiares), a recair sobre o remanescente da área de 6.519,00 hectares, adquiridos por José Messias de Faria e Inanimar Vitor da Costa, conforme R6.19.469, protocolo 65.793, de 04/11/2020.;

Método de Avaliação

Considerando-se a natureza do bem será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos: Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo é de utilização geral considerado como diretriz básica da engenharia de avaliações, sendo adotado para resolver valores de bens imóveis (terrenos, lojas, apartamentos etc.) bem como para bens móveis como máquinas, objetos, veículos automotores, etc., desde que apresentem população e respectivo mercado (KRUK, Pedro Augusto, Noções Básicas de Avaliação de Bens, 2007).

É aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas (DANTAS, 2005), ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta (ISSN 2179-5568 – Revista Especialize On-line IPOG - Goiânia - 5ª Edição nº 005 Vol.01/2013 – julho/2013).

Avaliação Imóvel 01

O valor de um imóvel ideal (plano, formado, bom acesso, sede, barracão, etc.) nessa região, nos dias atuais, gira em torno de 500 sacas de soja por hectare). Parte dessa mesma fazenda foi comercializada em 2021 por 180 sacas/ha, mas a valorização das áreas na região foi muito acentuada. Dada a situação relatada do imóvel em questão, avaliei em 200 sacas por hectare. O valor da saca gira em torno de R\$ 94,00 (noventa e quatro reais) hoje, segundo a Aprosoja. Portanto, hoje a propriedade vale em torno de R\$ 48.271.635,76 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta e um mil, seiscentos e trinta e cinco reais e setenta e seis centavos), salvo melhor juízo.

Rosário Oeste/MT, 05 de fevereiro de 2024.

**Cleverson Ferreira Quadros
Oficial de Justiça (30747)**