



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRA DO GARÇAS ESTADO DE MATO GROSSO

Número do processo 1011948-92.2021.8.11.0004

ARLINDO SANTANA DA COSTA, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. 1011948-92.2021.8.11.0004, proposta por Banco do Brasil S/A, em face de Neudi Pedro Manfroí Junior ME e Silvia Maria Aires Silva, em curso perante o respeitável MM. Juízo e Secretaria da 2ª Vara Cível da Comarca de Barra do Garças, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

O presente estudo tem por finalidade constatar os usos do imóvel e sua ocupação referentes à data da avaliação. Pretende-se com este estudo aferir o valor total do imóvel (VTI).

O valor de avaliação busca encontrar o valor de mercado, mas não necessariamente corresponde ao valor venal, podendo ser maior ou menor que o valor transacionável.

Segue este estudo os norteadores trazidos pela ABNT NBR 14.653, normas do IBAPE, Estatuto da Terra e legislações correlatas.

Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do Imóvel, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, independente da finalidade a que se destine a avaliação, ou oscilações de mercado¹.”

1 – DATA DA VISTORIA

¹ Arantes, Carlos Augusto. Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3. ABNT comentada/ Carlos Augusto Arantes, Marcelo Suares Saldanha. 2 ed. rev. e atual. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017, pág. 221.



Imóvel vistoriado em 10 de dezembro de 2024.

2 – EQUIPE DE TRABALHO

- **Arlindo Santana da Costa**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.663.
- **Plinio Luiz Lima Santos**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.619.

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: Um imóvel rural denominada “Fazenda Água Limpa”, localizada no município de Nova Xavantina - MT, matrícula 15.607, CRI- Nova Xavantina.



Proprietário: Neudi Pedro Manfroi Junior.

Aproveitamento do imóvel: O imóvel atualmente é utilizado comercialmente para o plantio de grãos e criação de bovinos.

Metodologia utilizada: Método comparativo direto de mercado, com objetivo de, através da análise dos elementos comparáveis, se encontrar o valor de venda do hectare.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar uma área rural, matrícula 15.607, CRI Nova Xavantina, medindo 2.355,2753ha (Dois mil trezentos e cinquenta hectares, vinte e sete ares e cinquenta e três centiares) situada no município de Nova Xavantina-MT.





5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Descritos nas matrículas 15.607, ficha 001, do Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Nova Xavantina MT.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

O município de Nova Xavantina localiza-se na mesorregião nordeste mato-grossense, microrregião Canarana, municípios limítrofes Barra do Garças, Água Boa e Campinápolis, distância à capital 658 km, área de 5.526, 733 km², altitude de 275m, clima tropical.

6.1.2 Acesso à área

O acesso para área se dá por meio da Br 158, sentido Barra do Garças, percorre-se aproximadamente 25 km até entrada à direita para agrovila Vale da Serra, segue por estradas sem pavimentação asfáltica por aproximadamente 70 km até a entrada da fazenda, no alto da Serra Azul.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia de planalto.





6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada de acesso não pavimentada;
- Facilidade para Energia elétrica
- Facilidade de rede telefonia
- Facilidade rede Internet

6.1.5 – Melhorias e características encontradas na propriedade

- Sede com 5 casas em alvenaria
- Curral
- Barracão
- Tanque de peixes
- Dois poços artesianos
- Sede com barracão e oficina
- Banhada pelos córregos Bosco e Boscão
- 22 nascentes
- 750 hectares de lavoura
- 1255 hectares de pastagens
- 350 hectares de reserva





6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 Terras: Para se estabelecer o valor unitário de terras nuas ou em conjunto com benfeitorias, utilizamos valores encontrados em pesquisa realizada na região, internet, através de consultas a corretores, com aproveitamento de elementos transacionados recentemente, ofertas veiculadas por populares e outras informações locais, chegando-se ao valor do hectare. No mesmo esteio, utilizamos como parâmetro da presente avaliação o disposto no item 10.5 da ABNT NBR 14653-3 que orienta como proceder nos casos de avaliação de terras em conjunto com as benfeitorias.

Dessa forma, o modelo matemático que definiu o valor do bem foi:

$$V_{\text{terra}} = A \times qu, \text{ onde:}$$

A= Área a ser avaliada.

qu= valor unitário médio do hectare.

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais) a hectare, logo o valor do imóvel corresponde:

$$V_{\text{terras}} = 2.355,2753 \times 44.000,00$$

V terras= R\$ 103,632,113,20 (Cento e três milhões, seiscentos e trinta e dois mil, cento e treze reais e vinte centavos).

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todos os itens expostos, avalio o bem em **R\$ 103,632,113,20 (Cento e três milhões, seiscentos e trinta e dois mil, cento e treze reais e vinte centavos).**



Encerro o presente laudo composto por 06 (seis) páginas, assinado por mim.

Nova Xavantina, MT, 17 de dezembro de 2024.

Arlindo Santana da Costa
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.663

