

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis

Ref. Autos PJE nº: 0008453-75.2012.8.11.0003

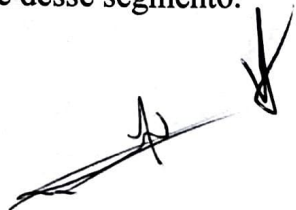
Nelson Nunes Rodrigues e Marcelo Farias Pinto, brasileiros, Oficiais de Justiça/Avaliadores TJMT, lotados e em exercício na Comarca de Rondonópolis/MT, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial promovida por **HONORIO ALVES DE SOUZA** em desfavor de **JOÃO SOUZA DE DEUS**, tendo efetuado as diligências e consultas de praxe necessárias para o cumprimento do trabalho que nos foi confiado, vêm apresentar a seguir o

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Preliminarmente:

Inicialmente cumpre esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do Auto, obedeceram ao critério de transação à vista, na data da diligência. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável. o critério de transação à vista torna-se obrigatório nesses casos, mormente levando-se em consideração que as hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, sem parcelamento do lance ofertado e homologado.

O método utilizado para esta avaliação foi o comparativo de dados de mercado, utilizando-se amostras de imóveis, comparando semelhantes ao imóvel avaliando, disponibilizados no mercado imobiliário local, à luz da realidade desse segmento.



(I) **LOCALIZAÇÃO - OBJETO DA AVALIAÇÃO**

O imóvel objeto do presente Auto de Avaliação situa-se na chamada zona rural do Município de Rondonópolis, à margem da **rodovia MT 130**, sentido RondonópolisPoxoréu/Primavera do Leste, **km 42**, à esquerda denominada Fazenda Arareau, com área de 35 hectares.

(II) **SITUAÇÃO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL/DATA DA VISTORIA**

Constitui o imóvel em **uma área de terras pastais, com 35 hectares (trinta e cinco hectares)**, denominado **lote Arareau**, dentro dos seguintes limites e confrontações constantes da **Matrícula 104 do Cartório do Registro Imobiliário local**, possuindo pastagem nativa Jaraguá, além de: Humidicola, Brachiaria e Andropom, toda formada, porém suja; três divisões de cerca de arame liso (necessitando reformas).

A vistoria no local foi realizada no dia 23/02/2023 às 09:15 horas.

(III) **DETERMINAÇÃO DO VALOR DO MÓVEL/METODOLOGIA**

O valor dos imóveis será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para tanto, foi efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalente e com as mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a avaliação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços. Diante disso, **AVALIAMOS o referido imóvel em R\$35.000,00/ha.** (trinta e cinco mil reais por hectare).

(VI) **CONCLUSÃO**

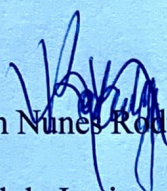
Assim, por todos os itens atrás expostos, do imóvel ora avaliado, considerando a excelente localização do imóvel, estado de conservação e valores atuais de imóveis similares, bem como pesquisas levadas a efeito na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, chegamos então ao preço médio do hectare de terra por R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), estes avaliadores entendem que o valor médio estimado para o imóvel objeto desta avaliação totaliza **R\$1.225.000,00 (um milhão,**

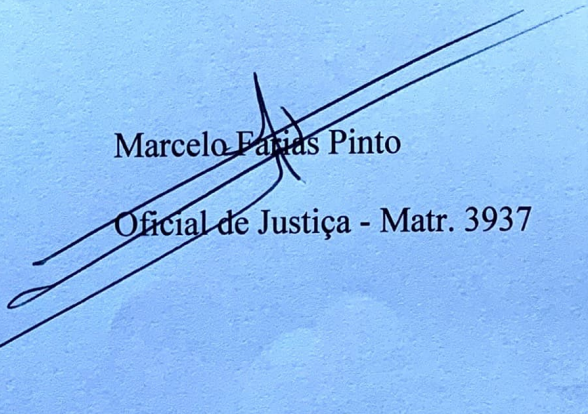


duzentos e vinte e cinco mil reais).

Nada mais havendo a avaliar por ora, encerro este Auto, assinando-o.

Rondonópolis/MT, em 28 de fevereiro de 2023.


Nelson Nunes Rodrigues
Oficial de Justiça - Matr. 7380


Marcelo Farias Pinto
Oficial de Justiça - Matr. 3937

