



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPINÁPOLIS - MT
JUÍZO DA VARA ÚNICA/JUIZADO ESPECIAL

Fls.

Vara Única

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CAMPINÁPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO**

Código 41445

PLINIO LUIZ LIMA SANTOS, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. **254-24.2018.811.0110**, proposta por **Luiz Fernando Burguetti** contra **José Gonçalves Sastre e outros**, em curso perante este respeitável MM. Juízo e Secretaria da Segunda Vara Cível de Marília SP, processo origem 11125-11.1997.8.26.0344, 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).

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

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

80

“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

Imóvel vistoriado em 16 de agosto de 2018.

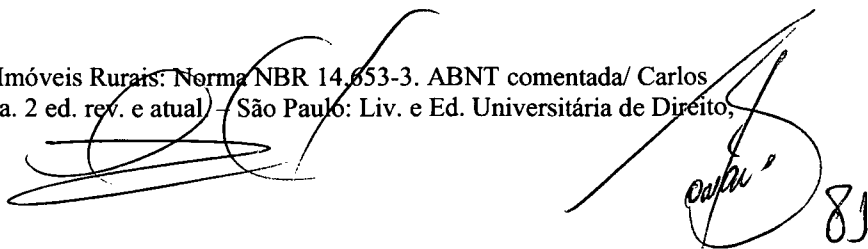
2 – EQUIPE DE TRABALHO

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

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: um imóvel rural denominada “Fazenda Novo Mundo”, com superfície de 400.00,00 (quatrocentos hectares), inscrita sob matrícula 499, ficha 1, CRI Campinópolis.

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.





Proprietários: Ramiro Gonçalves Sastre e outros.

Aproveitamento do imóvel: o imóvel sem uso.

Metodologia utilizada: método comparativo direto de mercado, com objetivo de se encontrar o valor de venda do hectare.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar uma área rural, medindo 400.00,00 ha (quatrocentos hectares), denominada “Fazenda Novo Mundo”, situada no município de Campinápolis-MT.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

A smaller handwritten signature in black ink, with the number '82' written below it.



5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Descritos na matrícula 499 ficha 1 CRI Campinópolis

6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

Campinópolis é um município brasileiro localizado no estado de Mato Grosso, com altitude de 490 m, extensão territorial de 5.970 km², localizada na Mesorregião 128, Microrregião 527, tem como relevo planalto residual pareci e depressão Araguaia, o clima é Tropical quente sub-úmido, com 4 meses de seca, de maio a agosto. Precipitação anual de 1.750mm, com intensidade máxima em dezembro, janeiro e fevereiro. Temperatura média anual de 24° C².

6.1.2 Acesso á área

² Disponível em: <http://www.portalmatogrosso.com.br/municipios/campinapolis/dados-gerais/geografia-de-campinapolis/722>.

O acesso para área se dá por meio da MT 020, sendo que após se chegar ao Distrito Rural de São José do Couto, percorre cerca de 20 km sentido Paranatinga-MT, virando a esquerda na placa Fazenda Malvas, e, após percorrer 30 km em estradas rurais, se chegará na fazenda Novo Mundo.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia ondulada à plana.



6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada de acesso não pavimentada;
- Facilidade para obtenção de eletricidade.

6.1.5 – melhorias e características encontradas na propriedade

Não encontrada.

6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 Terras: Para se estabelecer o valor unitário de terras, 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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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.

Assim, o modelo matemático que definiu o valor do bem foi:

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

A= Área da matrícula

qu= valor unitário médio do hectare

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais por hectare), logo o valor do imóvel corresponde:

$$\mathbf{V\ terras = 400.00,00ha \times 4.000,00}$$

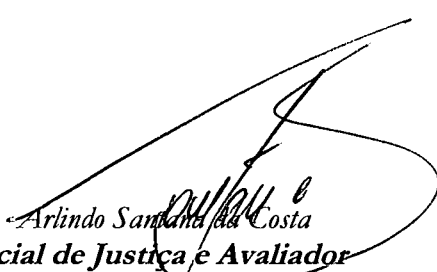
$$\mathbf{V\ terras = R\$ 1.600.000,00 \text{ (Um milhão e seiscientos mil reais).}}$$

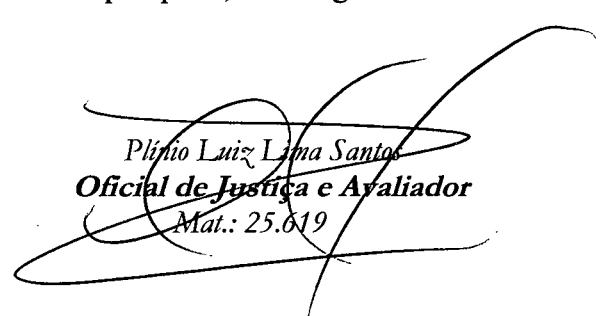
7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

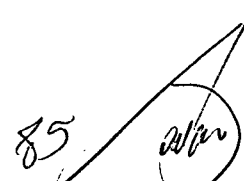
Por todos os itens expostos, avalio o bem em **V terras= R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscientos mil reais).**

Encerro o presente laudo composto por em 06 (seis páginas) assinadas por mim.

Campinópolis, 17 de agosto de 2018.


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


Plínio Luiz Lima Santos
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.619

85 



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPINÁPOLIS - MT
JUÍZO DA VARA ÚNICA/JUIZADO ESPECIAL

Fls.
Vara Única

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CAMPINÁPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO**

Código 41445

PLINIO LUIZ LIMA SANTOS, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. **254-24.2018.811.0110**, proposta por **Luiz Fernando Burguetti** contra **José Gonçalves Sastre e outros**, em curso perante este respeitável MM. Juízo e Secretaria da Segunda Vara Cível de Marília SP, processo origem 11125-11.1997.8.26.0344, 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).

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

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

86
quarta

“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

Imóvel vistoriado em 16 de agosto de 2018.

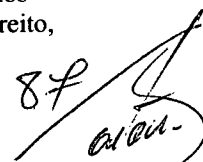
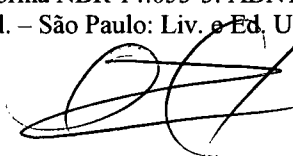
2 – EQUIPE DE TRABALHO

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

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: um imóvel rural denominada “Fazenda Novo Mundo”, com superfície de 400.00,00 (quatrocentos hectares), inscrita sob matrícula 498, ficha 1, CRI Campinópolis.

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.





Proprietários: Ramiro Gonçalves Sastre e outros.

Aproveitamento do imóvel: o imóvel sem uso.

Metodologia utilizada: método comparativo direto de mercado, com objetivo de se encontrar o valor de venda do hectare.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar uma área rural, medindo 400.00,00 ha (quatrocentos hectares), denominada “Fazenda Novo Mundo”, situada no município de Campinápolis-MT.



5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Descritos na matrícula 498 ficha 1 CRI Campinópolis

6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

Campinópolis é um município brasileiro localizado no estado de Mato Grosso, com altitude de 490 m, extensão territorial de 5.970 km², localizada na Mesorregião 128, Microrregião 527, tem como relevo planalto residual pareci e depressão Araguaia, o clima é Tropical quente sub-úmido, com 4 meses de seca, de maio a agosto. Precipitação anual de 1.750mm, com intensidade máxima em dezembro, janeiro e fevereiro. Temperatura média anual de 24° C².

6.1.2 Acesso á área

² Disponível em: <http://www.portalmatogrosso.com.br/municipios/campinapolis/dados-gerais/geografia-de-campinapolis/722>.

O acesso para área se dá por meio da MT 020, sendo que após se chegar ao Distrito Rural de São José do Couto, percorre cerca de 20 km sentido Paranatinga-MT, virando a esquerda na placa Fazenda Malvas, e, após percorrer 30 km em estradas rurais, se chegará na fazenda Novo Mundo.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia ondulada à plana.



6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada de acesso não pavimentada;
- Facilidade para obtenção de eletricidade.

6.1.5 – melhorias e características encontradas na propriedade

Não encontrada.

6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 Terras: Para se estabelecer o valor unitário de terras, 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.

[Handwritten signature]
90
[Handwritten signature]

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.

Assim, o modelo matemático que definiu o valor do bem foi:

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

A= Área da matrícula

qu= valor unitário médio do hectare

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais por hectare), logo o valor do imóvel corresponde:

$$\mathbf{V\ terras = 400.00,00ha \times 4.000,00}$$

$$\mathbf{V\ terras = R\$ 1.600.000,00 \text{ (Um milhão e seiscientos mil reais).}}$$

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

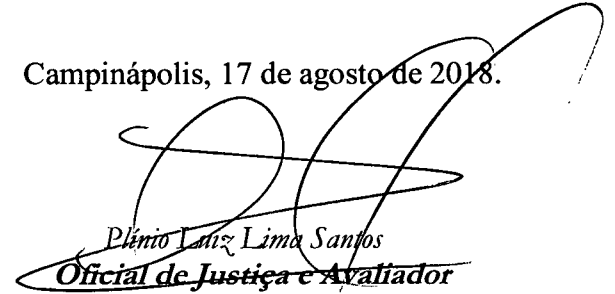
Por todos os itens expostos, avalio o bem em **V terras= R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscientos mil reais).**

Encerro o presente laudo composto por em 06 (seis páginas) assinadas por mim.



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

Campinópolis, 17 de agosto de 2018.



Plínio Luiz Lima Santos
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.619



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPINÁPOLIS - MT
JUÍZO DA VARA ÚNICA/JUIZADO ESPECIAL

Fls.

Vara Única

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CAMPINÁPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO**

Código 41445

PLINIO LUIZ LIMA SANTOS, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. **254-24.2018.811.0110**, proposta por **Luiz Fernando Burguetti** contra **José Gonçalves Sastre e outros**, em curso perante este respeitável MM. Juízo e Secretaria da Segunda Vara Cível de Marília SP, processo origem 11125-11.1997.8.26.0344, 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).

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

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