

Avalor

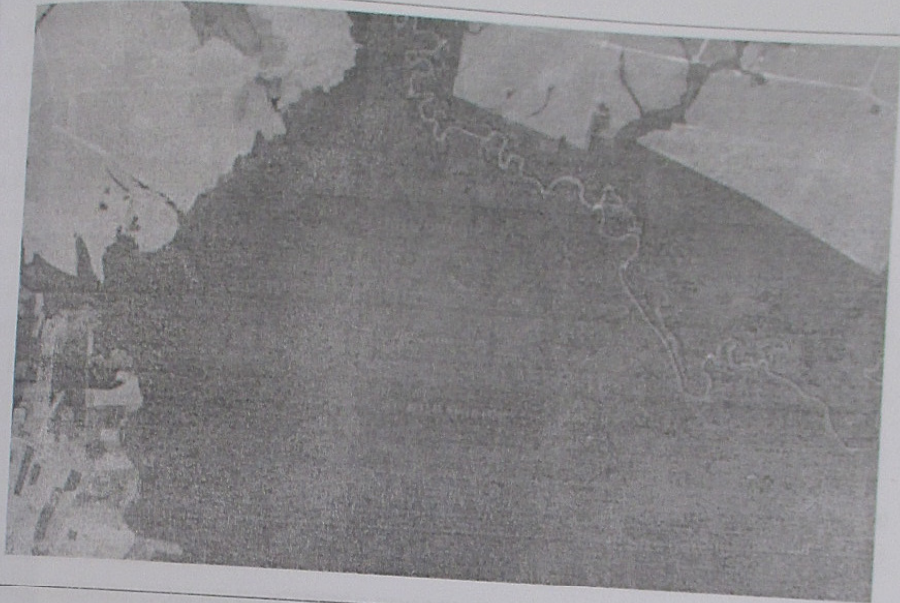
Engenharia de Avaliações

DOC N.º 

São Paulo | SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 | 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

2020

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL

Parte da Fazenda São Paulo dos Arinos, margeado pelo Rio Arinos

Rio Arinos

DIAMANTINO/MT

Porto Alegre | NY
(51) 3055-9093

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Osasco | RS (051)
4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(060) 3021-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 | 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

2021

Sumário

1. PRELIMINARES	
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	5
4.2. DESCRIÇÃO DA ÁREA RURAL	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	7
4.3.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	7
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	7
5.2. METODOLOGIA APLICADA	7
5.3. PESQUISA DE MERCADO	7
5.4. TRATAMENTO DE DADOS	8
5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO	10
O MODELO UTILIZADO, DEVIDAMENTE EXPLICITADO E TESTADO, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES PRECONIZADAS PELA NBR 14.653, CONTA DA MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO.	11
5.7 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	11
6. ANEXOS	12
	16

York | NY
(347) 599-8893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiânia | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 9º andar

Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

1022

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP N° 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral
- NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

Flack NY
1405-9880

Natal | RN

(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG

(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ

(021) 4063-7862

Salvador | BA

(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS

(051) 4063-9390

Florianópolis | SC

(048) 4052-8238

Curitiba | PR

(041) 4061-8939

Recife | PE

(081) 4062-9863

Maceió | AL

(082) 3029-9291

Campo Grande | MS

(067) 4061-9170

Vitoria | ES

(027) 4062-9439

Goiania | GO

(062) 4053-9217

Cuiabá | MT

(065) 4052-9635

Fortaleza | CE

(085) 4062-9371

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

1023

1. PRELIMINARES

- Projeto: 463315
- Solicitante: Ferriani & Jamal - Sociedade de Advogados
- Objeto: Área Rural
- Objetivo: Avaliação Patrimonial
- Endereço: Parte da Fazenda São Paulo dos Arinos, margeado pelo Rio Arinos, Diamantino – MT.
- Data: Julho de 2016.
- Finalidade: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
Valor de Mercado	R\$ 38.000.000,00 (Trinta e Oito Milhões de Reais)
Valor de Liquidez	R\$ 26.600.000,00 (Vinte e Seis Milhões e Seiscentos Mil Reais)

NY
1023-9993

Natal | RN
(084) 3034-9169

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8930

DF
1023-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiânia | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

1024

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, a região onde se situa o imóvel possui boa oferta e fácil acesso, sendo margeado por rios e córregos.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a suas dimensões de área, superfície seca e contendo diversos recursos hídricos.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da matrícula número 34.073, expedida pelo 1º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da cidade de Diamantino – MT. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe salientar que o imóvel encontra-se sobre litígio, impossibilitando a entrada, portanto para o presente laudo foi adotado a situação Paradigma.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

York | NY
1345-9893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
0800-4218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiânia | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

1025

4.2. DESCRIÇÃO DA ÁREA RURAL

O imóvel avaliando trata-se de uma área rural com superfície 6.834,9136 Hectares, localizada no município de Diamantino-MT. Abaixo vista do satélite:



Detalhes Gerais

Boa Vista | NY
040559893

Brasília | DF
06063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MC
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Recife | PE
(081) 4062-9863

1026 -

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O imóvel avaliando fica situado na cidade de Diamantino – MT.

As condições de acesso à região são favoráveis;

O tráfego de pessoas e veículos no logradouro são de baixa intensidade.

4.3.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação predominante rural com diversas atividades.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

Clark NY 357559893	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Paulista DF 338639218	Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitória ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (083) 4062-9371	Recife PE (081) 4063-9863

1027

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;
- Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

York | NY
0075-9893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
0603-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1008

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

York | NY
(212) 559-8993

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9380

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4063-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653-1e2: 2011.

PI NY
0959093
PI DF
095218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

1070

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado do imóvel avaliando, em Julho de 2016, corresponde, por arredondamento, a:

ITENS	VALORES
Valor de Mercado	R\$ 38.000.000,00 (Trinta e Oito Milhões Reais)

Natal | RN
(084) 3034-9160

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4063-9863

5.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.5.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minora ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minora ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		

1032

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2				
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4	Croqui de localização	2		
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4				
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2				

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação II.

5.5.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

- | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|--|--|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| York NY
(917) 290-9033 | Natal RN
(084) 3034-9160 | Belo Horizonte MG
(031) 4062-7254 | Rio de Janeiro RJ
(021) 4063-7862 | Salvador BA
(071) 4062-7062 | Porto Alegre RS
(051) 4063-9390 | Florianópolis SC
(048) 4052-8238 | Curitiba PR
(041) 4063-8939 |
| São Paulo SP
(11) 5041-6793 | Maceió AL
(082) 3029-9291 | Campo Grande MS
(067) 4063-9170 | Vitória ES
(027) 4062-9439 | Goiânia GO
(062) 4053-9217 | Cuiabá MT
(065) 4052-9635 | Fortaleza CE
(085) 4062-9371 | Recife PE
(081) 4062-9863 |

1033

Avalor

Engenharia de Avaliações

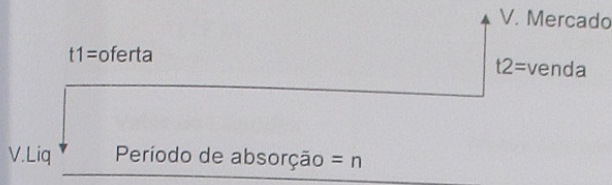
São Paulo | SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 | 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e ($t1$) e da efetivação da venda.

NY 11-3500	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
DF 61-3218	Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitória ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 9º andar

Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

1034

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em dezoito (18) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Julho de 2016, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALOR
Valor de Liquidez	R\$ 26.600.000,00 (Vinte e Seis Milhões e Seiscentos Mil Reais)

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal;

São Paulo, 12 de Julho de 2016.

AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

NY
DF

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

284

439

2.º GÍCIO 70
fls. 39

Estado de Mato Grosso
Poder Judiciário
Comarca de Diamantino
Avaliador Judicial

LAUDO AVALIATÓRIO

Autos
2005/1
(C. P. da 30ª. V. Cível do Foro Central da C. de São Paulo SP.).

Cartório
2ª Vara Cível

Classe
Execução de Título Extrajudicial

Exeçúente:
Banco Pontual S. A.

Executado(s):
Cindam S. A. - Comercial e Exportadora.

Roberto Wanderley Vieira, Avaliador Judicial desta comarca, em cumprimento ao r. despacho de fls. e fls., fls., exarado nos autos supra citados, dirigi-me até o(s) local(ais) de situação do(s) bem(s) constringido(s), e indicado(s) no **Auto de Penhora e Depósito**, como sendo, na(s) localidade(s) da(s) **Fazendas: São Paulo do Arinos (Gleba A)**, desmembrada da Gleba denominada **Ilha do Morrinho, Maria Comprida e Poço do Canga**, nesta comarca, e ali sendo, após as anotações e vistorias de praxe, procedi a **Avaliação Judicial** do(s) bem(s) na forma a seguir demonstrada:

▶1/Característica(s) do(s) Imóvel(eis):

▷1.1/Denominação:

Imóvel Rural com denominação de **Fazenda São Paulo do Arinos (Gleba A)**;

▷1.2/Localização/Gleba:

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 336-1671
e-mail: diamantino@tjmt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso do Sul

Pág.: 1

Roberto Wanderley Vieira
Avaliador Judicial
Comarca de Diamantino - MS
1331

4º VARA CÍVEL
DIAMANTINO - MS
Fls. 35

229

440

Comarca de Diamantino/MT, próximo à Metalonita Agropecuária, hoje denominada, Jumar Agropecuária;

OFÍCIO
Fls. 40

371
f

▷1.3/Área em Hectare(s):

7.028,8559 Has - (sete mil e vinte e oito hectares, oitenta e cinco ares e cinquenta e nove centiares);

▷1.4/ Registro(s)/Matrícula(s) - (R.G.I. desta Comarca):
10.982;

▷1.5/Memorial Descritivo:

Área maior: Inicia-se na estação primeira, antiga 10ª estação, onde se acha cravado o marco **MP-I**, junto ao remanescente da Gleba, a qual é neste ato vendida a **Metalonita Agropecuária S. A.** Partindo-se desse ponto no rumo $09^{\circ} 40' NE$ mede 6.040,00 metros, até onde foi feita a segunda estação, antiga décima primeira, desta com o rumo de $53^{\circ} 15' NW$ mede 2.850,00 metros, até onde foi feita e terceira estação, antiga décima segunda; daí com o rumo de $31^{\circ} 10' NW$ medem 2.930,00 metros, onde está feita a quarta estação, antiga décima terceira; desta estação com o rumo de $18^{\circ} 35' NW$ medindo 4.070,00 metros até onde foi feita a quinta estação, antiga décima quarta, na mata, em frente à ponta inferior da **Ilha do Furado**, onde havia vestígios de um marco antigo, e aí se fincou o **MP-II** desta medição o **MP-IV** da antiga; deste marco, deixa-se o **Rio Arinos**, com o qual deste o marco **MP-I**, vinha divisando acompanhando a sua sinuosidade ora pela sua margem esquerda ora pela sua margem direita, e segue pelo rumo de $34^{\circ} 46' NW$ percorrendo o limite de terras de **Benedito Bruno**, mede-se a distância de 440,00 metros, até onde foi feita a sexta estação, antiga décima quinta, nos limites de terras de **Benedito Bruno**, o terreno de mata e aí se fincou o **MP-III**, antigo **V**; deste marco segue com o rumo de $88^{\circ} 46' NW$, percorrendo limites de terras de **Benedito Bruno** e mede a distância de 4.063,00 metros até onde se encontra o local onde estava fincado o **MP-IV** da primitiva medição, na mata, limitando-se com terras de **Benedito Bruno** e com terras requeridas por terceiros e aí, ficou sendo o **MP-IV**, antigo **MP-VI**, deste marco com o rumo de $8^{\circ} 11' SE$ percorrendo limites de terras requeridas por diversos, medindo 15.010,00 metros até chegar ao **MP-V**, tendo este

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 336-1811.
e-mail: diamantino@tj.mt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso do Sul

Roberto José de Azevedo Vieira
Avenida - 333
Comarca de Diamantino, MT
Matrícula

4º VARA CÍVEL
DIAMANTINO - MT
Fls. 36

441

alinhamento atravessado terreno de mata, até os 1.400,00 metros, daí até 5.300,00 metros, terreno de cerrado; Daí até 5.305,00 metros, terreno de uma cabeceira aos 5.350,00 metros várzea, atravessando até 6.630,00 metros dos 5.380,00 metros 6.450,00 metros percorre-se campo, atravessando aos 6.450,00 metros outra cabeceira aos 7.180,00 metros entra em várzea, nos 7.400,00 metros atravessa o dito ribeirão e aos 8.490,00 metros sai da várzea e entra no cerrado, aos 13.330,00 metros sobe uma pequena elevação descendo aos 13.480,00 metros até encontrar o MP-V; Desse ponto segue o rumo 87° 57' 07" NW na distância de 6.405,53 metros até encontrar o marco MP-I, ponto inicial da presente descrição, confrontando-se nessa última distância com o remanescente da Gleba hoje vendida a Metalonita Agropecuária S. A.;

2.º OFÍCIO
41
872
J

▷1.6/Distância(s) Aproximada(s):

De Cuiabá/MT
De Diamantino/MT

280 km
80 km

▷1.7/Acesso - Itinerário:

O acesso se faz pela BR-364, entrada na MT-010 até a placa da Fazenda 477, entrada para direita +- 15 km.

▷2/Levantamento Básico - (Meio Físico):

▷2.1./Climatologia:

Clima tropical de savana, segundo a classificação de Tanaka, com períodos seco e chuvoso bem definidos, e, com duração aproximada de 06 (seis) meses cada um.

▷2.2./Tipo de Solo:

Referida propriedade possui terras mistas, ora com grande incidência de areia, ora com manchas vermelhas, porém, de fertilidade média, conforme se identifica na região de situação.

▷2.3./Profundidade Efetiva:

Horizonte (A)

+- 0,30 cm

▷2.4./Permeabilidade:

Rápida a moderada;

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 336-1611
e-mail: diamantino@ujmt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso

Pág.: 3

Roberto José de Aguiar
Avaliador de Bens Imóveis
Comarca de Diamantino-MT
Mauáville 331

4º VARA CÍVEL
DIAMANTINO - MT
Fis. 31

442
789

2.5./Topografia:

partes planas e outras de leve ondulação;

2.6./Hidrografia:

Rio Arinos e vários nascentes;

2.7./Pedregosidade:

Nas áreas ainda em bruto, verifica-se em torno de + ou - 0,5 %, cf. se identifica na região de situação, e, nas áreas já exploradas pelo garimpo, em torno de 90 %.

2.8./Vegetação:

Cerrado leve em sua maior parte, e, pesado com manchas de mata ao longo das margens das nascentes e rios.

3/Características Sobre o Uso do Solo:

3.1./Ocupação:

Imóvel com área aproximada de 200,0000 Has onde foi área de garimpagem com dragas e restante ainda em bruto e reservas naturais.

•É importante, primordialmente, mencionar que, o imóvel em pauta, é conhecido nesta região como **Garimpo do Jatobá**, vez que, trata-se de terras com grande parte do subsolo rica em minérios, tais como, diamante e ouro.

Que inclusive, houve garimpagem onde permaneceu por vários anos a exploração de minérios - hoje paralisado.

Entendemos a necessidade de neste ato, noticiar que,

referido imóvel está na posse física do **Sr. Walmor José de Andrade**, a mais de 10 (dez) anos, e que

inclusive atuamos naquele imóvel na função de

Depositário Judicial de parte do minério ali explorado

pela Empresa do Sr. Walmor, denominada **Nobre**

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 336-1611

e-mail: diamantino@j.mt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso

443

Mineração e Participação Ltda, razão pela qual, tivemos grande dificuldade em localizá-lo, pois, como é de conhecimento público, a posse pertence ao Sr. Walmor J. de Andrade, acima mencionado.

43
274

►3.2/ Benfeitoria(s):

Nihil;

►4/Critério (s) para Avaliação:

Para proceder à avaliação judicial do bem acima descrito(s) - imóvel rural desprovido de benfeitorias imobiliário desta região, observando: topografia, qualidade das terras, estado em que se encontra o imóvel no que se refere à conservação e uso do solo, e, baseando-me também, nos preços de cereal soja, vez que, os negócios imobiliários no norte mato-grossense, são basicamente praticados em comparação aos preços da saca do referido cereal. Assim, tomando-se todas as cautelas e critérios necessários para a efetivação deste laudo avaliatório, dou os valores abaixo elencados, conforme demonstrativo a seguir.

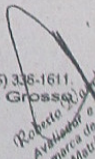
►5/Valor(es) do(s) Bem(ns) - (R\$):

5.1 / Imóvel(eis):

Especificação ↓	Dimensão/Ha ↓	Valor/Ha ↓	Total ↓
•Área em bruto - p/ possível exploração	4.368,7564	1.125,00	4.914.850,95
•Área explorada com garimpo	200,00	150,00	30.000,00
•Reserva Florestal - exigido por lei.	2.460,0995	250,00	615.024,87
•Total 5.1 » » » » » » » » » »			5.559.875,82

5.2 / Benfeitoria(s):

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 336-1611
e-mail: diamantino@fj.mt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso


 Roberto de Jesus
 Advogado
 Rua do Comércio, 1331
 Diamantino - MT

4º VARA CÍVEL
DIAMANTINO - MT
Fis. 39

289
440
Comarca de Diamantino/MT, próximo à **Metálonita** Agropecuária, hoje denominada, Jumar Agropecuária;

OFÍCIO
Fls. 40

371
f

▷1.3/Área em Hectare(s):

7.028,8559 Has - (sete mil e vinte e oito hectares, oitenta e cinco ares e cinquenta e nove centiares);

▷1.4/ Registro(s)/Matrícula(s) - (R.G.I. desta Comarca):
10.982;

▷1.5/Memorial Descritivo:

Área maior: Inicia-se na estação primeira, antiga 10ª estação, onde se acha cravado o marco **MP-I**, junto ao remanescente da Gleba, a qual é neste ato vendida a **Metálonita Agropecuária S. A.** Partindo-se desse ponto no rumo 09° 40' NE mede 6.040,00 metros, até onde foi feita a segunda estação, antiga décima primeira, desta com o rumo de 53° 15' NW mede 2.850,00 metros, até onde foi feita e terceira estação, antiga décima segunda; daí com o rumo de 31° 10' NW medem 2.930,00 metros, onde está feita a quarta estação, antiga décima terceira; desta estação com o rumo de 18° 35' NW medindo 4.070,00 metros até onde foi feita a quinta estação, antiga décima quarta, na mata, em frente à ponta inferior da **Ilha do Furado**, onde havia vestígios de um marco antigo, e aí se fincou o **MP-II** desta medição o **MP-IV** da antiga; deste marco, deixa-se o **Rio Arinos**, com o qual deste o marco **MP-I**, vinha divisando acompanhando a sua sinuosidade ora pela sua margem esquerda ora pela sua margem direita, e segue pelo rumo de 34° 46' NW percorrendo o limite de terras de **Benedito Bruno**, mede-se a distância de 440,00 metros, até onde foi feita a sexta estação, antiga décima quinta, nos limites de terras de **Benedito Bruno**, o terreno de mata e aí se fincou o **MP-III**, antigo **V**; deste marco segue com o rumo de 88° 46' NW, percorrendo limites de terras de **Benedito Bruno** e mede a distância de 4.063,00 metros até onde se encontra o local onde estava fincado o **MP-IV** da primitiva medição, na mata, limitando-se com terras de **Benedito Bruno** e com terras requeridas por terceiros e aí, ficou sendo o **MP-IV**, antigo **MP-VI**, deste marco com o rumo de 8° 11' SE percorrendo limites de terras requeridas por diversos, medindo 15.010,00 metros até chegar ao **MP-V**, tendo este

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 336-1811
e-mail: diamantino@tj.mt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso do Sul

Pág.: 2

Roberto de Deus
Avaliador de Imóveis - Oficial
Comarca de Diamantino/MT
Matrícula 11.331

4º VARA CÍVEL
DIAMANTINO - MT
Fls. 36

441
alinhamento atravessado terreno de mata, até os 5.305,00 metros, terreno de cerrado; Dai até 5.300,00 metros, terreno de uma cabeceira aos 5.350,00 metros, atravessando até 6.630,00 metros várzea, atravessando 6.450,00 metros outra cabeceira aos 5.380,00 metros percorre-se campo, atravessando aos 7.180,00 metros entra em várzea, nos 7.400,00 metros atravessa o dito ribeirão e aos 8.490,00 metros sai da várzea e entra no cerrado, aos 13.330,00 metros sobe uma pequena elevação descendo aos 13.480,00 metros até encontrar o MP-V; Desse ponto segue o rumo 87° 57' 07" NW na distância de 6.405,53 metros até encontrar o marco MP-I, ponto inicial da presente descrição, confrontando-se nessa última distância com o remanescente da Gleba hoje vendida a Metalonita Agropecuária S. A.;

▶1.6/Distância(s) Aproximada(s):

De Cuiabá/MT
De Diamantino/MT

280 km
80 km

▶1.7/Acesso - Itinerário:

O acesso se faz pela BR-364, entrada na MT-010 até a placa da Fazenda 477, entrada para direita +- 15 km.

▶2/Levantamento Básico - (Meio Físico):

▶2.1./Climatologia:

Clima tropical de savana, segundo a classificação de Tanaka, com períodos seco e chuvoso bem definidos, e, com duração aproximada de 06 (seis) meses cada um.

▶2.2./Tipo de Solo:

Referida propriedade possui terras mistas, ora com grande incidência de areia, ora com manchas vermelhas, porém, de fertilidade média, conforme se identifica na região de situação.

▶2.3./Profundidade Efetiva:

Horizonte (A)

+ - 0,30 cm

▶2.4./Permeabilidade:

Rápida a moderada;

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 336-1011
e-mail: diamantino@tj.mt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso

Pág.: 3

41
872
J
Rebrato, comarca de Diamantina, Estado de Mato Grosso do Sul, Juiz de Direito
Avaliado em 1 de Setembro de 2011
Comarca de Diamantina - MS

4º VARA CÍVEL
DIAMANTINO - MS
FIS. 27

442
442
377
J

▷2.5./Topografia:

partes planas e outras de leve ondulação;

▷2.6./Hidrografia:

Rio Arinos e vários nascentes;

▷2.7./Pedregosidade:

Nas áreas ainda em bruto, verifica-se em torno de + ou - 0,5 %, cf. se identifica na região de situação, e, nas áreas já exploradas pelo garimpo, em torno de 90 %.

▷2.8./Vegetação:

Cerrado leve em sua maior parte, e, pesado com manchas de mata ao longo das margens das nascentes e Rios.

▶3/Características Sobre o Uso do Solo:

▷3.1./Ocupação:

Imóvel com área aproximada de 200,0000 Has onde foi área de garimpagem com dragas e restante ainda em bruto e reservas naturais.

•É importante, primordialmente, mencionar que, o imóvel em pauta, é conhecido nesta região como **Garimpo do Jatobá**, vez que, trata-se de terras com grande parte do subsolo rica em minérios, tais como, diamante e ouro.

Que inclusive, houve garimpagem onde permaneceu por vários anos a exploração de minérios - hoje paralisado.

Entendemos a necessidade de neste ato, noticiar que,

referido imóvel está na posse física do **Sr. Walmor**

José de Andrade, a mais de 10 (dez) anos, e que

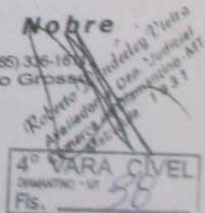
inclusive atuamos naquele imóvel na função de

Depositário Judicial de parte do minério ali explorado

pela Empresa do Sr. Walmor, denominada **Nobre**

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 336-1600

e-mail: diamantino@ju.mt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso



78A
443

Mineração e Participação Ltda, razão pela qual, tivemos grande dificuldade em localizá-lo, pois, como é de conhecimento público, a posse pertence ao Sr. Walmor J. de Andrade, acima mencionado.

43
274

►3.2/ Benfeitoria(s):

Nihil;

►4/Critério (s) para Avaliação:

Para proceder à avaliação judicial do bem acima descrito(s) - imóvel rural desprovido de benfeitorias - tomo por base os preços praticados no mercado imobiliário desta região, observando: topografia, qualidade das terras, estado em que se encontra o imóvel no que se refere à conservação e uso do solo, e, baseando-me também, nos preços do cereal soja, vez que, os negócios imobiliários no norte mato-grossense, são basicamente praticados em comparação aos preços da saca do referido cereal. Assim, tomando-se todas as cautelas e critérios necessários para a efetivação deste laudo avaliatório, dou os valores abaixo elencados, conforme demonstrativo a seguir.

►5/Valor(es) do(s) Bem(ns) - (R\$):

5.1 / Imóvel(eis):

Especificação	Dimensão/Ha	Valor/Ha	Total
•Área em bruto - p/ possível exploração	4.368,7564	1.125,00	4.914.850,95
•Área explorada com garimpo	200,00	150,00	30.000,00
•Reserva Florestal - exigido por lei.	2.460,0995	250,00	615.024,87
Total 5.1	» » » » » » » » » »		5.559.875,82

5.2 / Benfeitoria(s):

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 335-1611
e-mail: diamantino@tj.mt.gov.br - C.E.P.: 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso do Sul

Pág.: 5

Roberto de Almeida
Avaliador de Imóveis
Matrícula 1393

4º VARA CÍVEL
DIAMANTINO - MT
Fls. 39

289

439

2.º GRUPO
fls 39 70

Estado de Mato Grosso
Poder Judiciário
Comarca de Diamantino
Avaliador Judicial

LAUDO AVALIATÓRIO

Autos 2005/1 (C. P. da 30ª. V. Cível do Foro Central da C. de São Paulo SP.).
Cartório 2ª Vara Cível
Classe Execução de Título Extrajudicial
Exeqüente: Banco Pontual S. A.
Executado(s): Cindam S. A. - Comercial e Exportadora.

Roberto Wanderley Vieira, Avaliador Judicial desta comarca, em cumprimento ao r. despacho de fls. e fls., exarado nos autos supra citados, dirigi-me até o(s) local(ais) de situação do(s) bem(s) constringido(s), e indicado(s) no **Auto de Penhora e Depósito**, como sendo, na(s) localidade(s) da(s) **Fazendas: São Paulo do Arinos (Gleba A)**, desmembrada da Gleba denominada **Ilha do Morrinho, Maria Comprida e Poço do Canga**, nesta comarca, e ali sendo, após as anotações e vistorias de praxe, procedi a **Avaliação Judicial** do(s) bem(s) na forma a seguir demonstrada:

▶1/Característica(s) do(s) Imóvel(eis):

▶1.1/Denominação:

Imóvel Rural com denominação de **Fazenda São Paulo do Arinos (Gleba A)**;

▶1.2/Localização/Gleba:

Fórum Des. Oscar Travassos - Pça. da Bandeira, 219 - Centro - fax (65) 3361-1111
e-mail: diamantino@tj.mt.gov.br - C.E.P. 78.400-000 - Diamantino - Mato Grosso

~~Roberto Wanderley Vieira
Avaliador Judicial
Comarca de Diamantino-MT
Matrícula 1331~~

4ª VARA CÍVEL
DIAMANTINO - MT
Fls. 35