



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO MT
Rua Canoas, nº 641, Centro-Sul,
CEP 78.896-900, Sorriso/MT.
Telefone: (66) 3545-8400

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos Vinte dias, do mês de Abril, do ano de Dois Mil e Vinte e Três (20/04/2023), estando ali, nos Imóveis Rurais denominados "Lote Dal Bosco", situados na Gleba Rio Verde/Primavera, Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, em cumprimento ao respeitável MANDADO DE "AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO", de ordem do (a) MM. (ª) Juiz (a) de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de Sorriso/MT, extraído dos autos sob nº. 0005546-89.2007.8.11.0040 (id - 112717365) da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, onde figuram como partes:

AA.: TRANSCONCEIÇÃO LTDA e OUTROS

RR.: JOSE AUGUSTO ASCOLI;

Eu, ELI DOS SANTOS FERREIRA, Oficial de Justiça lotado neste Juízo e Comarca, sob a matrícula de nº. 8.813, ao final assinado, compareci aos endereços acima mencionados, e sendo aí, após as formalidades legais, passei a AVALIAR os seguintes bens imóveis abaixo relacionados e indicados nesse mandado, os quais foram penhorados em id - 86333666 (pag. 52 e 53), através de termo de redução de penhora:

PROPRIETÁRIO (S): JOSÉ AUGUSTO ASCOLI e JOSÉ AMADEU ASCOLI.

1. ⇒ 50% (cinquenta por cento) de 01 (Um) Imóvel rural denominado "Lote Dal Bosco" situado na Gleba Rio Verde, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com a área de 315,4894 ha (trezentos e quinze hectares, quarenta e oito ares e noventa e quatro centiares), com os devidos limites e confrontações constantes na "Certidão de Inteiro Teor", em anexo, registrado sob a matrícula de nº. 5994 (cinco mil, novecentos e noventa e quatro), para assegurar o pagamento do principal e cominações legais, no CARTÓRIO DO

PRIMEIRO OFÍCIO - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT (1º SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO DE IMÓVEIS - R.G.I.), nesta cidade e Comarca de Sorriso/MT, sito, à Av. Blumenau, s/nº. - Centro;

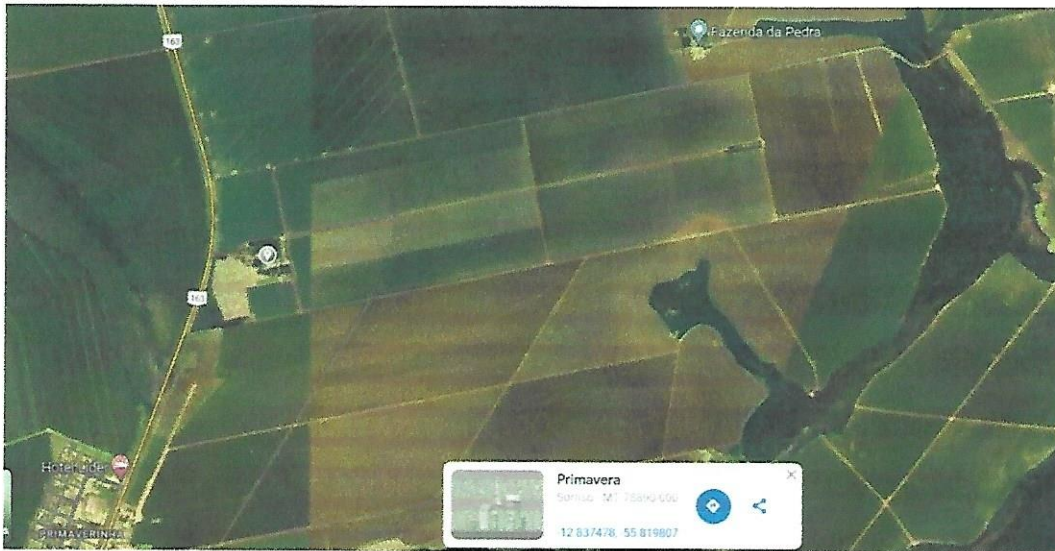
MATRICULA 5994	FOLHA 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL <i>Haroldo Canavarros Serra</i> OFICIAL SORRISO, <u>10</u> DE <u>outubro</u> DE <u>1997</u>
--------------------------	--------------------	---

Imóvel rural denominado "Lote Dal Bosco" situado na Gleba Rio Verde, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 315,4894 ha (trezentos e quinze hectares, quarenta e oito ares e noventa e quatro centiares) e os seguintes limites e confrontações: partindo do M-1, localizado à margem direita da BR-163 no sentido Cuabá-Santarem numa distância de 232,44 metros e azimute verdadeiro de 07°11'58", até o M-2, também localizado à margem direita da referida rodovia; daí segue confrontando com a BR-163, sempre pela margem direita, numa distância de 298,80 metros e azimute verdadeiro de 352°39'60", até o M-3, também localizado à margem direita da BR-163; daí segue confrontando com Antonio Picoli, numa distância de 77°14'43" até o M-4, localizado à margem direita do Ribeirão Ligeirinho; daí segue confrontando com Ribeirão Ligeirinho, sempre pela sua margem direita e a jusante com uma distância de 533,72 metros e diversos azimutes e que numa linha reta temos uma distância de 028,93 metros e azimute verdadeiro de 149°10'43" até o M-5, também localizado à margem direita do Ribeirão Ligeirinho confrontando com Abel Dal Bosco, numa distância de 5 767,27 metros e azimute verdadeiro de 258°03'46" até o M-1. Proprietários: JOSÉ AUGUSTO ASCOLI, brasileiro, solteiro, agricultor, RG n° 5012623012-RS, CPF n° 326 642 220-15, residente em Rondinha-RS, e JOSÉ AMADEU ASCOLI, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, CPF n° 369 954 280-72, residente em Rondinha-RS. Registros anteriores: 11-5375 fs. 02 L. 02 de 29/08/86 do RGI de Rosário Oeste-MT. Prot. 13.813 O Oficial,

2. ⇒ 50% (cinquenta por cento) de 01 (Um) Imóvel rural denominado Dal Bosco, situado no Lote Primavera, Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com a área de 363,00 ha (trezentos e sessenta e três hectares), com os devidos limites e confrontações constantes na "Certidão de Inteiro Teor", em anexo, registrado sob a matrícula de nº. 19320 (dezenove mil, trezentos e vinte), para assegurar o pagamento do principal e cominações legais, no CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT (1º SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO DE IMÓVEIS - R.G.I.), nesta cidade e Comarca de Sorriso/MT, sito, à Av. Blumenau, s/nº. - Centro;

MATRICULA 19320	FOLHA 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL <i>Haroldo Canavarros Serra</i> OFICIAL SORRISO, <u>20</u> DE <u>setembro</u> DE <u>2002</u>
---------------------------	--------------------	--

Imóvel rural denominado Dal Bosco, situado no Lote Primavera, Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 363,00 ha (trezentos e sessenta e três hectares) e os seguintes limites e confrontações partindo do marco OPP, no rumo de 90°00'NW numa distância de 6 030,00 metros até encontrar o marco n° 01, dividindo com terras de Claudino Ceolato, partindo deste marco com uma deflexão a direita margeando a BR-163 (Cuabá - Santarem) no rumo de 32°30'NE numa distância de 715,00 metros até encontrar o marco n° 02, cravado na margem da referida BR, partindo deste marco com a mesma deflexão no rumo 90°00'SE, numa distância de 6.030,00 metros até encontrar o marco n° 03, dividindo com lote Vera Cruz, partindo deste marco com a deflexão a direita no rumo de 32°30'SW, numa distância de 715,00 metros até encontrar o marco OPP, ponto inicial, dividindo com terras de Ernesto Bolíco. CCIR. 901 270 003 077 7. Proprietários: JOSÉ AUGUSTO ASCOLI, brasileiro, solteiro, agricultor, portador do RG n° 5012623012-RS e do CPF n° 326 642 220-15, residente em Rondinha - RS, JOSÉ AMADEU ASCOLI, brasileiro, solteiro, representante comercial, portador do CPF n° 369 954 280-72, residente em Rondinha - RS. Registros anteriores: 7 e 19-0437 fs. 01 v.º e 03 L. 02 de 18/08/1983 e 29/08/1986 do RGI de Rosário Oeste - MT. Prot. n° 36 914 O Oficial,



Assim sendo, após as formalidades legais, PROCEDI A AVALIAÇÃO dos devidos bens imóveis em questão, na sua proporção penhora.

Há que se destacar, ainda, que no tocante à avaliação, não houve condições de se individualizar a exata localização dos 50% (cinquenta por cento) constrictos em cada matrícula, haja visto que não se identificou no mandado ou no termo de penhora, qual parte seria relativa aos quinhões a serem avaliados, motivo pelo qual, passei avaliar somente a terra nua.

COM AS SEGUINTE BENFEITORIAS:

- ✓ Aproximadamente mais de 80% (oitenta por cento) das áreas encontram-se mecanizada, pronta para plantio de grãos e em plena produção do cultivo de algodão no momento da vistoria;



A large, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom left corner of the page.

A smaller, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom center of the page.

- ✓ Que as áreas ficam localizadas as margens da BR-163 entre Sorriso e Lucas do Rio Verde próximo ao Distrito de Primaverainha entre os km 717 e 720;
- ✓ Que as áreas ficam próximo a empresas de armazenagem de grãos - facilitando assim o escoamento de grãos da referida propriedade e diminuindo o custo com fretes;

CONSIDERANDO ainda, que:

- ✓ A metodologia aplicada na região para pesquisas de valores de áreas rurais é o método comparativo, direto, junto as Imobiliárias (Ouro Verde, Independência e Colonizadora Feliz) e Proprietários de fazendas (Fazenda da Pedra, Piccini e Solato) próximo ao imóvel/área rural a ser avaliada;
- ✓ Na região onde localiza-se o referido Imóvel os critérios usados como base para indexação de valores relativos a contratos celebrados de vendas de imóveis rurais são feitos em sacas de soja;
- ✓ O valor da saca de soja em grãos (60 kg) - modalidade disponível para compra é de R\$ 118,48 (cento e dezoito reais e quarenta e oito centavos), conforme histórico de cotações/preço soja disponível compra no site da APROSOJA/MT na data dessa avaliação.

Cotação	Tempo de entrega	Cotação do dia
118,48		20.04.2023

Associação dos Produtores de Soja e Milho do Estado de Mato Grosso

<http://www.aprosoja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/preco-da-soja-disponivel>

À vista disso, de acordo com as pesquisas realizadas através do método comparativo direto, coletado junto às empresas e fazendas mencionadas acima, aplica-se a média de mercado, considerando para tanto o valor como sendo para pagamento à vista na proporção de 950 (novecentos e cinquenta) sacas de soja de 60 Kg cada por hectare, para determinação do valor do bem a ser avaliado nessa data:

950 SC de Soja por há x R\$ 118,48 = R\$ 112.556,00

(cento e doze mil quinhentos e cinquenta e seis reais)

Valor de cada hectare

Sendo assim, após as formalidades legais, PROCEDO A AVALIAÇÃO dos referidos bens Imóveis Penhorados neste Auto, até a presente data de acordo com pesquisas de preços e valores extrajudiciais, atribuindo o valor individualmente a cada bem imóvel na sua proporção penhorado:

- 1) **ATRIBUO O VALOR DE R\$ 17.755.112,45** (dezessete milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, cento e doze reais e quarenta e cinco centavos).

Valor este referente a fração de \Rightarrow 50% (cinquenta por cento) de 01 (Um) Imóvel rural denominado "Lote Dal Bosco" situado na Gleba Rio Verde, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com a área de 315,4894 ha (trezentos e quinze hectares, quarenta e oito ares e noventa e quatro centiares), com os devidos limites e confrontações constantes na "Certidão de Inteiro Teor", em anexo, registrado sob a matrícula de nº. 5994 (cinco mil, novecentos e noventa e quatro).

- 2) **ATRIBUO O VALOR DE R\$ 20.428.914,00** (vinte milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, novecentos e catorze reais).

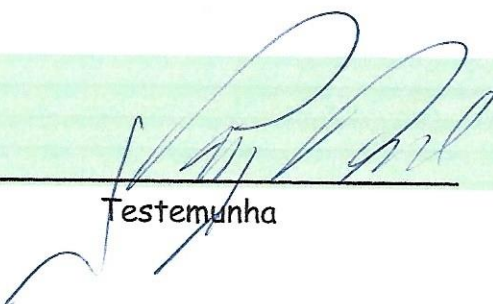
Valor este referente a fração de \Rightarrow 50% (cinquenta por cento) de 01 (Um) Imóvel rural denominado Dal Bosco, situado no Lote Primavera, Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com a área de 363,00 ha (trezentos e sessenta e três hectares), com os devidos limites e

confrontações constantes na "Certidão de Inteiro Teor", em anexo, registrado sob a matrícula de nº. 19320 (dezenove mil, trezentos e vinte).

Do que, para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado de acordo, segue devidamente assinado por mim Oficial de Justiça, pelo "Fiel Depositário e/ou Executado" dos bens, e pelas testemunhas abaixo assinadas, que a tudo presenciaram.



Eli dos Santos Ferreira.
Oficial de Justiça Avaliador



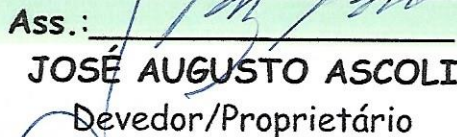
Testemunha


Testemunha


INTIMAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Certifico e dou fé, que, realizada a avaliação **INTIMEI** desta a Parte Devedora, proprietário e cônjuges, cientificando-os de todo o teor do referido mandado.


Sorriso - MT, 12 de MAIO de 2023.

Eli dos Santos Ferreira
Oficial de Justiça Avaliador

• Ass.: 
JOSÉ AUGUSTO ASCOLI
Devedor/Proprietário

• Ass.: 
CARMEM LUCIA F. ASCOLI
Cônjuge do Devedor

• Ass.: 
JOSÉ AMADEU ASCOLI
Proprietário

• Ass.: 
KARINA CRISTINA F. ASCOLI
Cônjuge do Proprietário