CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 5db507d
Destinatário: EUGENIO RIBEIRO CONSTRUCOES E SERVICOS EIRELI

Em atenção ao despacho lançado nos autos, presto os seguintes esclarecimentos:

Na avaliação realizada o Oficial de Justiça se fez presente na propriedade, acompanhado do gerente da fazenda e demais funcionários, onde observou pessoalmente que a referida área penhorada encontra-se, em sua maior parte, constituída por cobertura vegetal de mata nativa, não havendo benfeitorias, constituindo reserva nativa.

Na mesma oportunidade, não foi prestada qualquer informação e nem houve menção de que a propriedade objeto de penhora, nem nas propriedades limítrofes ou até mesmo na região, estivessem sendo exploradas (mineração de ouro).

Não foram observados na propriedade penhorada, meios objetivos, quantificáveis ou evidenciáveis da existência de exploração de minério de ouro, ou qualquer outro potencial minerador. Ressalto, que tal informação não chegou ao conhecimento do oficial avaliador que confeccionou o mandado.

Destaco que há TERMO DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL, constando que o imóvel objeto de penhora encontra-se com averbação delimitando a área de RESERVA LEGAL, com área total de 499,5239 ha, não inferior a 51,60% de sua área total, não havendo que se falar em contradição ou incongruência quanto ao percentual de 70% alegado na impugnação, uma vez que esta porcentagem refere-se aos dados da primeira de duas propriedades citadas como paradigmas, que estão à venda pela Pontual Imóveis e Engenharia, situadas em locais próximos à área penhorada.

PJe Documento assinado eletronicamente por ALAN SILVA GARCIA, em 06/09/2024, às 09:03:49 - 081b14f

Foi realizada diligências e colhidas informações acerca dos preços de imóveis praticados na região, obtendo junto a corretores, dados de duas propriedades à venda, situadas em locais próximos à área penhorada.

O valor fixado na avaliação fundamenta-se em dados obtidos junto a corretoras, os quais indicam que o valor médio praticado na região para imóveis nas mesmas condições (cobertura vegetal nativa – mata), é de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por alqueire.

Pontua-se que o Oficial de Justiça diligenciou junto ao Corretor de Imóveis Darcioni da Silva Gaspareto, CRECI/MT 12742, que atuou como perito judicial na Justiça Estadual de Vila Rica/MT, realizando recente avaliação de área rural em propriedade situada a cerca de 11 Km da área penhorada.

Os preços atualmente praticados na região – 20 mil reais por alqueire, conforme anúncios de venda, e 35 mil reais por alqueire, valor da avaliação judicial realizada em área próxima, podendo se estabelecer valor médio de R$ 27.800,00 por alqueire, ou R$ 5.743,80 por hectare.

Foi realizada pesquisa pelo Oficial de Justiça junto a Prefeitura Municipal de Vila Rica – Setor de Arrecadação, onde recebeu informações sobre os valores aplicados aos imóveis rurais do município, para fins de cálculo de ITBI, com base na recente Lei Complementar nº 2.047/2023, de 10 de agosto de 2023. E que se tratando de imóvel contendo apenas vegetação natural, sem benfeitorias, o valor venal para o imóvel sob matrícula 6.333 é de R$ 3.493.897,10 (três milhões, quatrocentos e noventa e três mil, oitocentos e noventa e sete reais e dez centavos).

Em documento elaborado pelo Município de Vila Rica/MT, em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14/03/2019, restou estabelecido o Valor da Terra Nua - VTN do Município de Vila Rica- MT, para o ano de 2023, valores que vão de R$ 4.420,77 (preservação da fauna e flora) a R$ 11.051,93 (lavoura - aptidão boa), por hectare.

Para área de mata o valor praticado é menor do que aquele encontrado em propriedades já desmatadas, diante das notórias implicações legais e ambientais relacionadas ao desmatamento de áreas nativas e atentando-se para as peculiaridades da área em exame, especialmente a existência do Termo de Preservação Florestal gravado sobre parcela mínima de 51,60% do imóvel, sendo fato que tal condição restringe o interesse na aquisição.

Ante o exposto, atentando-se para o fato de que durante a diligência foram observados todos procedimentos disponíveis com as devidas cautelas de praxe para obtenção de parâmetros para uma justa avaliação do bem,

PJe Documento assinado eletronicamente por ALAN SILVA GARCIA, em 06/09/2024, às 09:03:49 - 081b14f

respeitosamente, MANTENHO O VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO em R$ 4.784.983,07 (quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, novecentos e oitenta e três reais e sete centavos).

É o que cumpria certificar.

CONFRESA/MT, 06 de setembro de 2024

ALAN SILVA GARCIA

Oficial de Justiça Avaliador Federal