

PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel rural situado na Estrada Rural, s/n – Fazenda JCL - I – Zona Rural – Vila Rica – MT.

Data Base: Agosto de 2025

Processo: 1022782-87.2014.8.26.0100

OBJETO DE ESTUDO

Um LOTE RURAL, desmembrado do imóvel maior denominado Fazenda Mataria, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado "**FAZENDA JCL-I**", com a **área de 1.452,00 ha** (um mil, quatrocentos e cinquenta e dois hectares), equivalentes a 300 alqueires, com os seguintes limites e confrontações: "Do M02.2-M02.1, com 4.506,00 metros, ao rumo de 87°02'10"SE, limitando com a Fazenda JCL (Fazenda Mataria) ao Norte; Do M02.1-M03, com 3.030,27 metros, ao rumo de 06°07'04"SE, limitando com José Alves Fernandes Filho a Leste; Do M03-M04 com 4.245,60 metros, ao rumo de 84°52'43"SW, limitando com José Alves Fernandes Filho ao Sul; Do M04-M02.2, com 3.673,34 metros, ao rumo de 09°18'25"NW, limitando com José Alves Fernandes Filho a Oeste". Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados por João Sérgio Sturmer, CREA 37.536/D- CREA-MT/5.319/VD.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis de Vila Rica - MT sob nº 636.

VALOR DE MERCADO

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do hectare da região é R\$19.012,05/hectare.

1.452,00 hectares x R\$ 19.000,00
Valor total da avaliação
R\$ 27.588.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos e oitenta e oito mil reais.

CILCO PAULA DIAS FILHO
CRECI – MT Nº 5.649



Documento assinado digitalmente

CILCO PAULA DIAS FILHO
Data: 13/08/2025 19:55:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel rural situado na Estrada Rural, s/n – Fazenda JCL - I – Zona Rural – Vila Rica – MT.

Data Base: Agosto de 2025

Processo: 1022782-87.2014.8.26.0100

Obejto de estudo

Um LOTE RURAL, desmembrado do imóvel maior denominado Fazenda Mataria, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado "**FAZENDA JCL-I**", com a **área de 1.452,00 ha** (um mil, quatrocentos e cinquenta e dois hectares), equivalentes a 300 alqueires, com os seguintes limites e confrontações: "Do M02.2-M02.1, com 4.506,00 metros, ao rumo de 87º02'10"SE, limitando com a Fazenda JCL (Fazenda Mataria) ao Norte; Do M02.1-M03, com 3.030,27 metros, ao rumo de 06º07'04"SE, limitando com José Alves Fernandes Filho a Leste; Do M03-M04 com 4.245,60 metros, ao rumo de 84º52'43"SW, limitando com José Alves Fernandes Filho ao Sul; Do M04-M02.2, com 3.673,34 metros, ao rumo de 09º18'25"NW, limitando com José Alves Fernandes Filho a Oeste". Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados por João Sérgio Sturmer, CREA 37.536/D- CREA-MT/ 5.319/VD.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis de Vila Rica - MT sob nº 636.

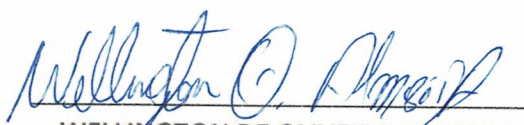
Valor de mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do hectare da região é R\$17.900,00/hectare.

1.452,00 hectares x R\$ 17.900,00

Valor total da avaliação
R\$ 25.990.800,00 (vinte e cinco milhões, novecentos e noventa mil e oitocentos reais).


WELLINGTON DE OLIVEIRA ALMEIDA
CRECI – MT Nº 12.789

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMIL ABID JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 14:54, sob o número WJM125419409852. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022782-87.2014.8.26.0100 e código xw8wVMfL.

PARECER OPTATIVO DE AVALIAÇÃO

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel rural situado na Estrada Rural, s/n – Fazenda JCL - I – Zona Rural – Vila Rica – MT.

Data Base: Agosto de 2025

Processo: 1022782-87.2014.8.26.0100

↓ **OBJETO DE ESTUDO**

Um LOTE RURAL, desmembrado do imóvel maior denominado Fazenda Mataria, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado "FAZENDA JCL-I", com a área de 1.452,00 ha (um mil, quatrocentos e cinquenta e dois hectares), equivalentes a 300 alqueires, com os seguintes limites e confrontações: "Do M02.2-M02.1, com 4.506,00 metros, ao rumo de 87°02'10"SE, limitando com a Fazenda JCL (Fazenda Mataria) ao Norte; Do M02.1-M03, com 3.030,27 metros, ao rumo de 06°07'04"SE, limitando com José Alves Fernandes Filho a Leste; Do M03-M04 com 4.245,60 metros, ao rumo de 84°52'43"SW, limitando com José Alves Fernandes Filho ao Sul; Do M04-M02.2, com 3.673,34 metros, ao rumo de 09°18'25"NW, limitando com José Alves Fernandes Filho a Oeste". Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados por João Sérgio Sturmer, CREA 37.536/D- CREA-MT/ 5.319/VD.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis de Vila Rica - MT sob nº 636.

↓ **VALOR DE MERCADO**

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do hectare da região é R\$17.180,00/hectare.

1.452,00 hectares x R\$ 17.180,00

Valor total da avaliação
RS 24.945.360,00 (vinte e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil e trezentos e sessenta reais)


JÂNIO CARVALHO
CRECI- MT Nº 12.569


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
12ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1022782-87.2014.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Crédito Rural**
 Exequente: **J&F Investimentos S.A.**
 Executado: **Joscelina Gomes de Freitas e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa

Vistos.

Homologo o valor de avaliação do imóvel de matrícula nº 636 (fls.1.493/1.501) em R\$ 26.174.720,00 (média dos três valores apresentados).

Presente a homologação da avaliação do bem constrito, compete encaminhar o feito para a realização do leilão eletrônico, visando à expropriação postulada pelo exequente. Para tanto, nomeio como leiloeiro Taba Leilões que, conforme constou, encontra-se autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP, bem como habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para atuação na plataforma Gestora Positivo Leilões.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial e ocorrerá em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados os lances. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Se não houver lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por, no mínimo, 20 (vinte) dias, encerrando-se em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão, serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para participar do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, a fim de viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não receba qualquer lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deverá observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1.625/2009 e o artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para esse fim, conforme as normas administrativas do Tribunal. O edital



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

12ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

deverá conter todos os requisitos do artigo 887 do Código de Processo Civil. Deverá constar, ainda, que: (i) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (ii) o arrematante será responsável pelos débitos pendentes que recaírem sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; (iii) o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (a) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (b) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, ou de 80%, caso se trate de imóvel de incapaz.

O edital deverá ser publicado no site designado pelo Tribunal, ao menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a proceder ao cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados na vistoria do bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda permitir o ingresso dos interessados, mediante designação de datas para visitas.

Igualmente, autorizo os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter material fotográfico diretamente, para inserção no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, incumbindo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para garantia da higidez do negócio, autorizo que o próprio leiloeiro também encaminhe as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado ou, na ausência ou caso representado pela Defensoria Pública, pessoalmente, via eletrônica ou por carta direcionada ao endereço de citação ou ao último endereço constante dos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, ou não sendo ele localizado no endereço constante do processo, a intimação será considerada feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação ao executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde se encontra o bem a ser leilado.

Intime-se.

São Paulo, 25 de setembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**