



EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA XAVANTINA ESTADO DE MATO GROSSO

Número do processo 1003861-91.2024.8.11.0021

Kleiver Rodrigo Bueno Dias, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 55069 nomeado nos autos da ação n. 1003861-91.2024.8.11.0021, em curso perante o respeitável MM. Juízo e Secretaria da Segunda Vara Cível da Comarca de Água Boa-MT, 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).

O valor de avaliação busca encontrar o valor de mercado, mas não necessariamente corresponde ao valor venal, podendo ser maior ou menor que o valor transacionável.

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

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

“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 28 de maio de 2026, informações de localização do imóvel obtidas com a senhora Ana Letícia.

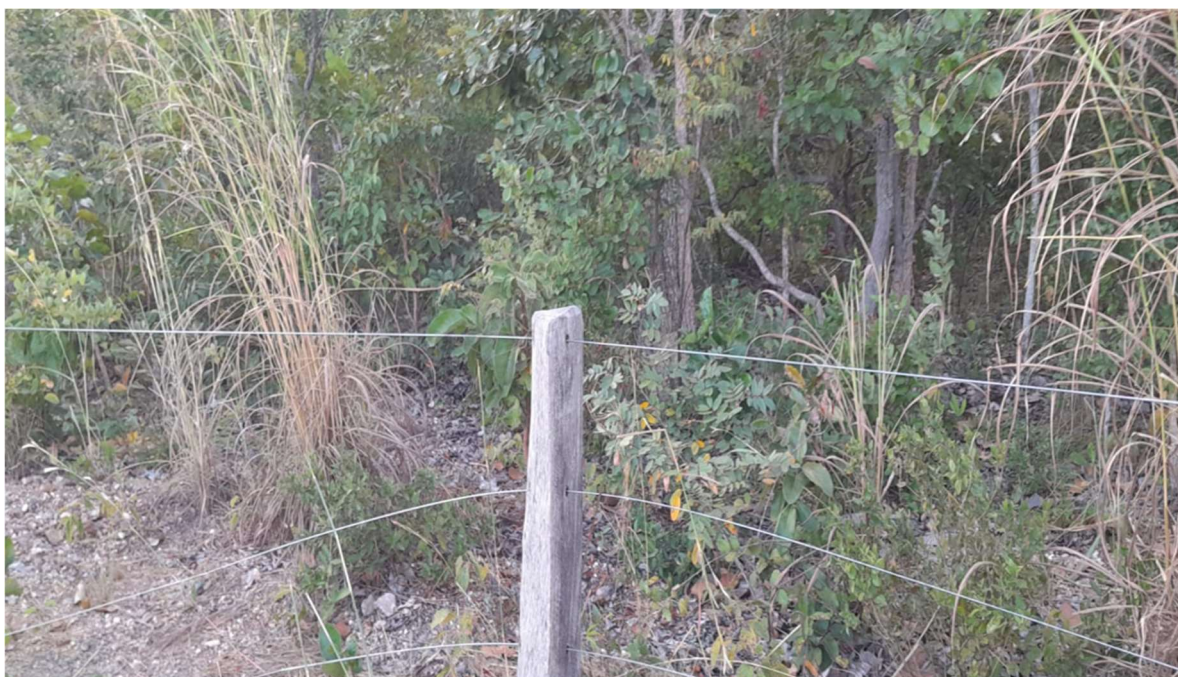
¹ Arantes, Carlos Augusto. Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3. ABNT comentada/ Carlos Augusto Arantes, Marcelo Suares Saldanha. 2 ed. rev. e atual. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017, pág. 221.

2 – EQUIPE DE TRABALHO

- Arlindo Santana da Costa, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.663.
- Kleiver Rodrigo Bueno Dias, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 55.096.

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: Um imóvel rural denominado “Fazenda Cachoerinha”, localizada no município de Nova Xavantina - MT, matrícula número 11.555, CRI Nova Xavantina-MT, com área de 99,7470ha (noventa e nove hectares, setenta e quatro ares e setenta centiares).



Proprietário: Toniazzo Agropecuária Ltda.

Aproveitamento do imóvel: O imóvel é utilizado atualmente como reserva florestal.

Metodologia utilizada: Método comparativo direto de mercado, com objetivo de se encontrar o valor de mercado.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar um imóvel rural localizada no município de Nova Xavantina - MT, matrícula número 11.555, CRI Nova Xavantina-MT, com área de 99,7470ha (noventa e nove hectares, setenta e quatro ares e setenta centiares).

5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Descritos na matrícula 11.555, Ficha 01, CRI Nova Xavantina, MT.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

O município de Nova Xavantina localiza-se na mesorregião nordeste mato-grossense, microrregião Canarana, municípios limítrofes Barra do Garças, Água Boa e Campinápolis, distância à capital 658 km, área de 5.526, 733 km², altitude de 275m, clima tropical.

6.1.2 Acesso à área

O acesso para área se dá por Br 158, sentido Água Boa – MT, percorre-se aproximadamente 17 Km até a Vila Cachoeira, daí entrada a esquerda em estrada de terra, MT 414, sentido PA Banco Safra, percorre-se aproximadamente 21 Km, entrada a esquerda na placa Fazenda Cachoerinha, sede aproximadamente 08 Km.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia que varia de plana a formação de morros.



6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada de acesso não pavimentada em boas condições de trafegabilidade.
- Rede de energia elétrica.
- Facilidade rede Internet.
- Acesso telefonia móvel.

6.1.5 – Melhorias e características encontradas na propriedade

- Propriedade cercada com cerca de arame liso, necessitando de reparos.
- Vegetação nativa, cerrado.

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.

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:

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

A= Área da matrícula

qu= valor unitário médio do hectare

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 9.000,00/ha (nove mil reais por hectare), logo o valor do imóvel corresponde:

V terras total= 99,7470ha x 9.000,00

V terras= R\$ 897.723,00 (oitocentos e noventa e sete mil, setecentos e vinte e três reais).

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todos os itens expostos, elementos comparáveis e estado de conservação, avalio o imóvel matrícula 11.555, CRI Nova Xavantina em **R\$ 897.723,00 (oitocentos e noventa e sete mil, setecentos e vinte e três reais)**. Encerro o presente laudo, composto por 04 (quatro) páginas, assinadas por mim.

Nova Xavantina, MT, 01 de junho de 2.026.

KLEIVER

RODRIGO BUENO

DIAS:55096

Digitally signed by KLEIVER

RODRIGO BUENO

DIAS:55096

Date: 2026.06.01 12:25:17

-03'00'

Kleiver Rodrigo Bueno Dias
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 55.096