

## **DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

**1 - PROPRIETÁRIO:** Olavo Aguiar Paiva Filho e Heloísa Maria Ferrari Aguiar

**2 - INTERESSADO:** Olavo Aguiar Paiva Filho e Heloísa Maria Ferrari Aguiar

**3 - OBJETIVO:** Processo Judicial

**4 - MÉTODO AVALIATÓRIO:** Método Comparativo de Dados de Mercado de acordo com as características do imóvel avaliado.

**5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Trata-se de imóvel rural, consistente de uma área de terras com 81,5875 ha (oitenta e um hectares, cinquenta e oito ares e setenta e cinco centiares), localizada na zona rural do município de Poxoréu/MT, denominada Fazenda Santo Antônio, dentro dos limites e confrontações constantes da matrícula 6.835, do CRI local. Realizada em 10/11/2022.

### **6.1 - ACESSO AO IMÓVEL:**

Segue imagem anexo.

### **6.2 - RECURSOS HIDRICOS:**

Sem presença de nascentes e córregos que percorrem na propriedade.

### **6.3- TOPOGRAFIA:**

O imóvel objeto possui relevo ondulado em 70% da área, levemente ondulado e plano em 30% da área. Solo médio argiloso e misto.

### **6.4- COBERTURA VEGETAL:**

- Área 100% fechada (não possui formação de pastagem);
- Cerca de arame liso na divisa com confrontante.

### **6.5 - CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:**

Não ocorre qualquer tipo de prática agrícola ou pecuária na área objeto (área 100% fechada).

### **6.6- OUTROS USOS:**

- Não possui.

#### **6.7- BENFEITORIAS:**

- Cerca de madeira com arame liso na divisa com confrontante.

#### **6.8 - OUTRAS INFORMAÇÕES:**

- O imóvel fica a 17 Km da Rodovia MT-270.
- O imóvel não possui energia elétrica, linha de telefone e internet.
- O imóvel localiza-se em área de médio acesso, sem restrição em época de chuvas e perto de rodovia asfaltada.
- Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais e oficiais de cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que não existe muita oferta de imóveis na região, uma vez que se tratam de pequenas propriedades, assentamento rural e/ou de famílias tradicionais, que não tem interesse em negociar suas terras.

#### **7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

Tendo em vista a localização, acesso à comunicação, o imóvel está classificado como: MÉDIA LIQUIDEZ, provocado pelo elevado potencial agropecuário, sua localização, entroncamento e vias de acesso aos polos de comércio de gado, como a cidade de Rondonópolis, Guiratinga e Poxoréo.

#### **8.0 - VALOR DE MERCADO:**

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula 6.835, considerando o valor da terra e benfeitorias em R\$ 815.875,00 (oitocentos e quinze mil, oitocentos e setenta e cinco reais) em razão de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por hectare.

Semoventes - gado leiteiro - não possui.

Semoventes - gado em confinamento - não possui.

Desta forma, de acordo com a área de 81,5875 ha apresentada anexa ao processo, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de R\$ **815.875,00 (oitocentos e quinze mil, oitocentos e setenta e cinco reais).**

Rondonópolis/MT, 10 de novembro de 2022.



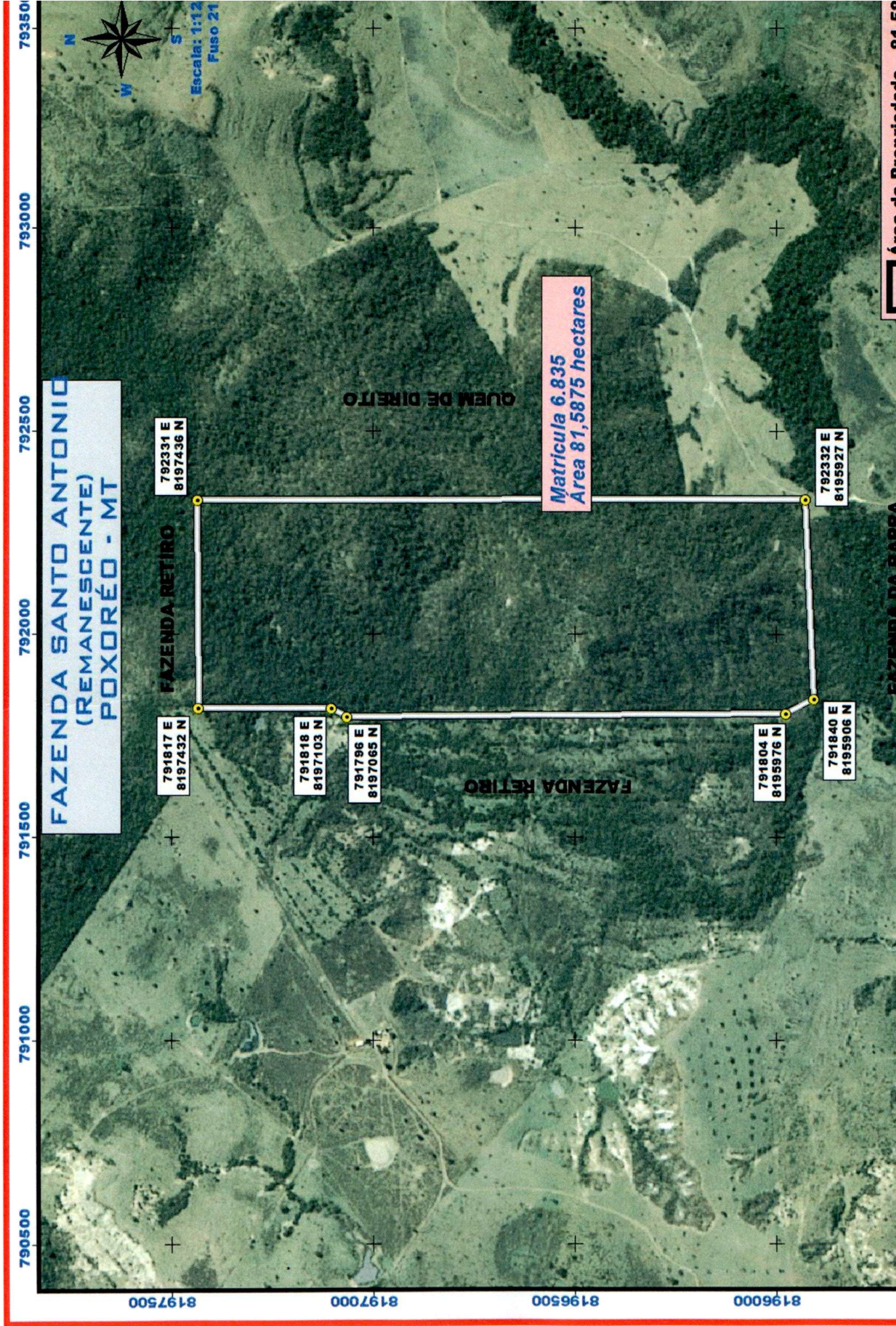
Denivaldo P. da Rocha

CRECI 01754

Denivaldo Pereira da Rocha  
CRECI F1754 19º R.

9.0 - ANEXOS:

9.1 - Imagens de satélites e croqui de acesso



FAZENDA SANTO ANTONIO  
(REMANESCENTE)  
POXORÉO - MT

FAZENDA RETIRO

QUEM DE DIREITO

FAZENDA RETIRO

FAZENDA DA BARRA

Matricula 6.835  
Area 81,5875 hectares

792331 E  
8197436 N

791817 E  
8197432 N

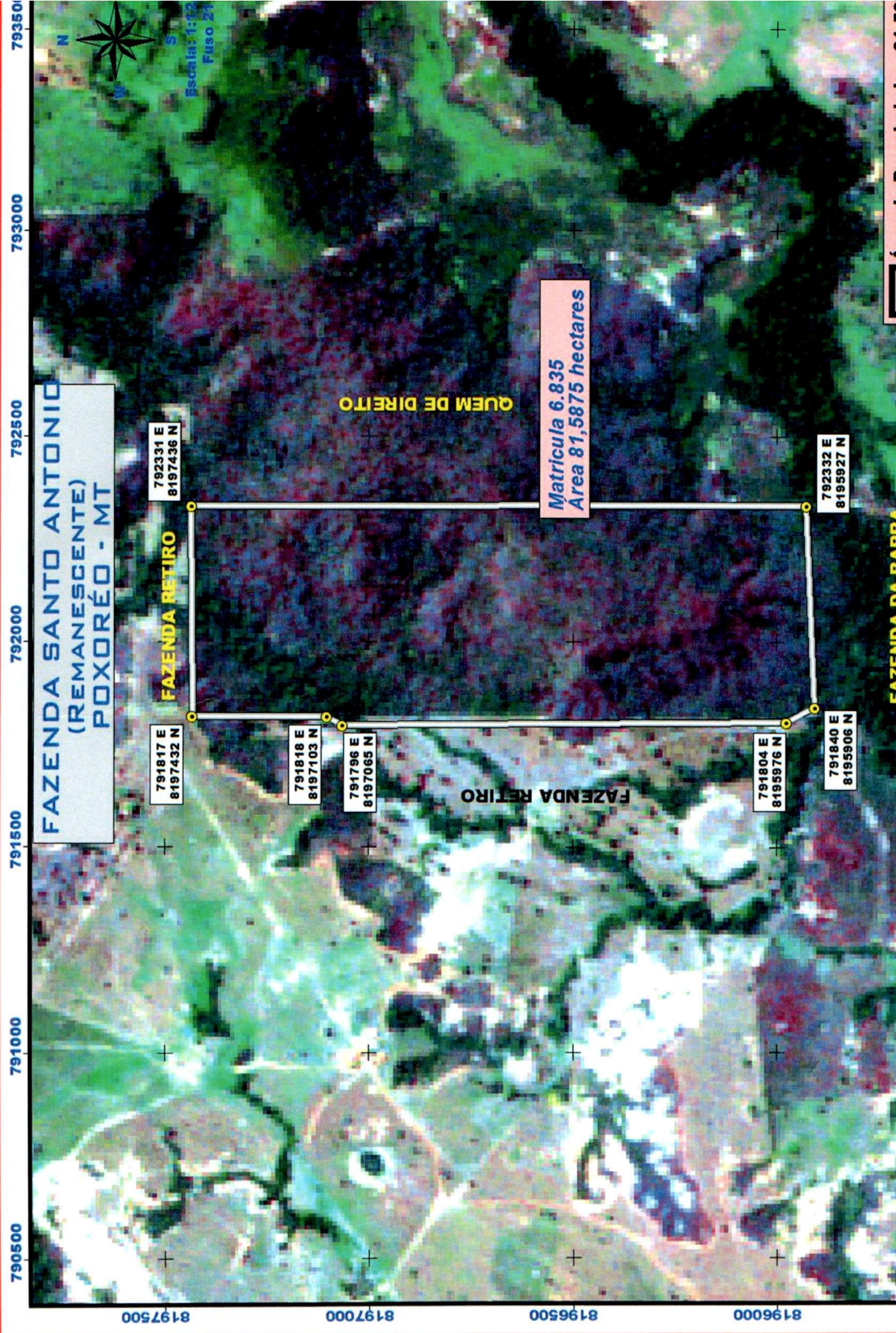
791818 E  
8197103 N

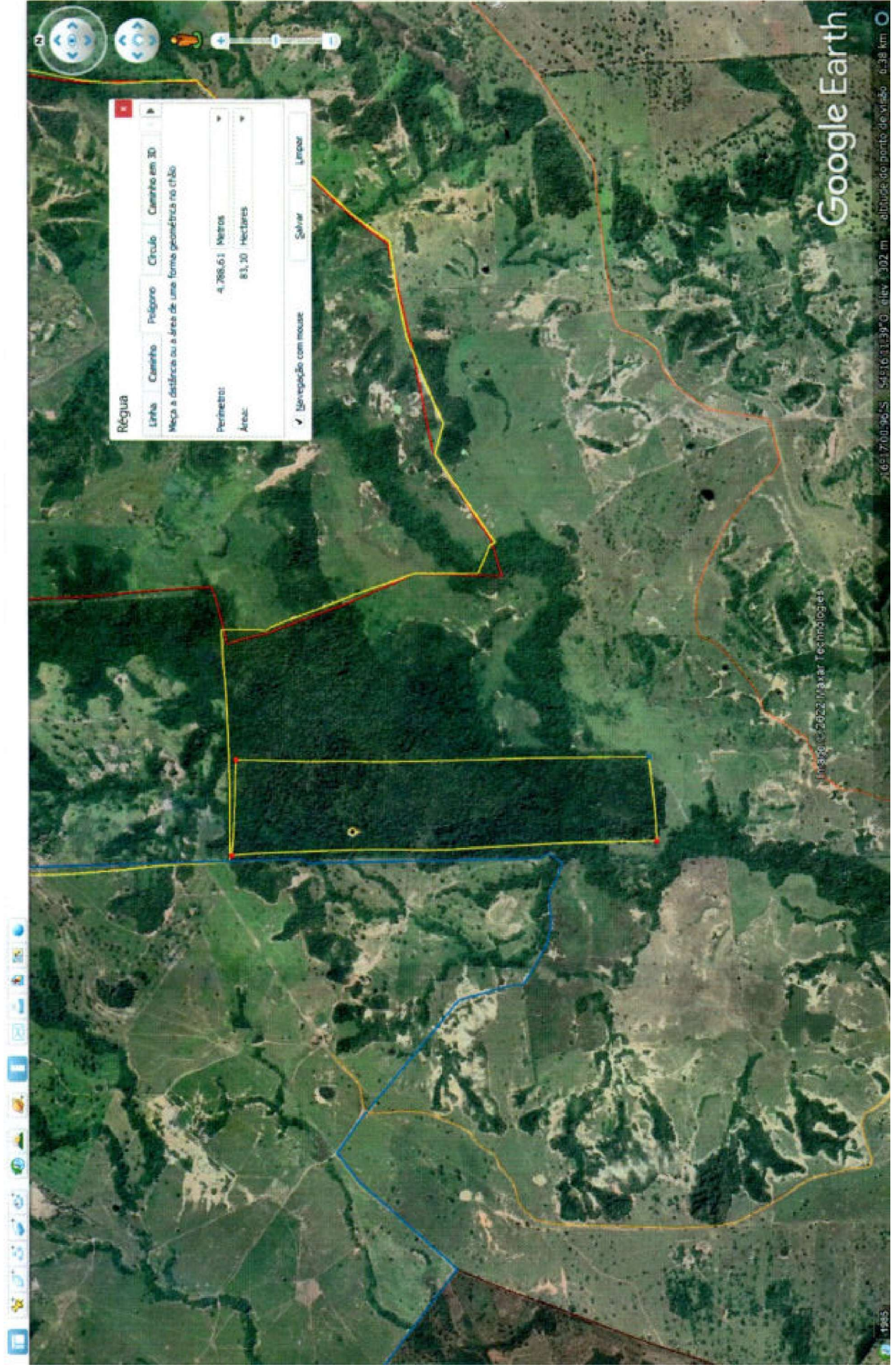
791796 E  
8197065 N

791804 E  
8195976 N

791840 E  
8195906 N

792332 E  
8195927 N





Este documento foi gerado pelo usuário 839 \*\*\*\_34 em 10/07/2026 10:36:30

Número do documento: 24081616341452000000154660004

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081616341452000000154660004>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO SANTOS DE RESENDE - 16/08/2024 16:34:14

## CROQUI DE ACESSO - FAZENDA SANTO ANTONIO

Saindo de Vale Rico sentido a Rondonópolis percorre 8.5 KM vire a direita em uma estrada vicinal, na estrada vicinal percorre 13.7 KM até chegar perto da propriedade porque a estrada não vai até a propriedade.

Percorre 13.7 km até chegar a propriedade 16°17'38.00"S 54°16'1.00"O

MT-270 Vale Rico

Vindo de Vale Rico 8.5 KM vire a direita. 16°24'11.00"S 54°13'47.00"O