



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARECIS  
SEGUNDA VARA

**AUTO DE AVALIAÇÃO.**

Aos seis dias do mês de maio do ano de dois mil e dezanove, nesta Comarca de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao r. mandado do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara, Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cód. 14931, no qual figura como parte autora OLIVEIRA & JOST LTDA, e como parte requerida EDSON HEINZEN e MÁRCIA CRITINA NITSCHÉ MANSO HEINZEN, após diligências, eu, Joacyr Ormond Souza, Oficial de Justiça/Avaliador, acompanhado da Oficial de Justiça Fernanda Isabel Casagrande, compareci até ao imóvel indicado no mandado, Gleba sucuruína, zona rural deste município, e ali estando, após as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel, conforme abaixo:

Denominação:	Fazenda Mato Grosso
Imóvel:	Área Rural
Área:	1.239,7403 hectares, constante na matrícula.
Código do INCRA:	901.458.007.943-5
Título:	Matrícula nº 209 – Cartório Rui Barbosa – 1º Ofício, Campo Novo do Parecis/MT.
Proprietário:	EDSON HEINZEN



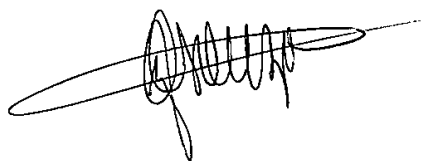
### **ACESSO AO IMÓVEL:**

O acesso ao imóvel é feito pela Rodovia MT 235, saindo de Campo Novo do Parecis/MT sentido a Deciolândia, Distrito de Diamantino/MT estrada asfaltada. O imóvel está distante 20,4 km do centro desta cidade. Após o Rio do Sangue, lado esquerdo da estrada, dando ali início a área do imóvel.

### **CONFRONTANTES:**

O imóvel está localizado na Gleba Sucuruína, com as seguintes divisas e confrontações:

“ Descrição do perímetro: a linha perimétrica, tem início e fechamento no marco M1, cravado na margem direita do Rio do Sangue e na margem da Rodovia MT-235 segue margeando a Rodovia MT 235, sentido Deciolândia, com azimute verdadeiro de  $149^{\circ}52'21''$  e com distância de 3209,49 m, chegando assim no marco M2. Segue margeando a Rodovia MT 235, com azimute verdadeiro de  $116^{\circ}18'29''$ , e com uma distância de 708,72m chegando assim no marco M3. Segue margeando a Rodovia MT 235, com azimute verdadeiro de  $122^{\circ}49'04''$  e com uma distância de 1.215,73m, chegando assim no marco M4. Segue margeando a rodovia MT 235, com azimute verdadeiro de  $119^{\circ}15'59''$ , e com uma distância de 103,05m, chegando assim no marco M5. Deflete à esquerda e segue com azimute verdadeiro de  $27^{\circ}30'15''$  e com uma distância de 1.935,91m, chegando assim no marco M6. Deflete a esquerda e segue com azimute verdadeiro de  $12^{\circ}04'15''$  e com uma distância de 988,92m, chegando assim no marco M7. Deflete à direita e segue com azimute verdadeiro de  $102^{\circ}94'15''$  e com uma distância de 273,02m, chegando assim no marco M8. Deflete à esquerda e segue com azimute verdadeiro de  $27^{\circ}30'15''$  e com uma distância de 2.540,19m chegando assim no marco M9. Deflete a esquerda e segue com azimute



verdadeiro de 278°42'02" e com uma distância de 3.388,61m chegando assim no marco M10, cravado na margem direita do rio do Sangue. Segue pelo rio do sangue no sentido de montante, uma resultante de azimute verdadeiro de 194°55'29" e distância de 4.247,44m chegando assim no M1, onde teve início desta descrição. CONFRONTANTES: M1 ao M5: Rodovia MT 235. M5 ao M9: Estância de Crisnajú. M9 ao M10: Agropecuária Reata. M10 ao M1: Rio do sangue. Conforme memorial descritivo assinado pelo Téc. Agrimensor Ângelo Antoniassi, CRA 4648/TD."

#### **TOPOGRAFIA DO TERRENO:**

O imóvel objeto desta possui relevo plano com pequena declividade em direção ao Rio do Sangue, fazendo necessário, em certos pontos, curva de nível para evitar erosão.

#### **RECURSOS HIDRICOS:**

A propriedade faz divisa, na lateral, com o Rio do Sangue e um pequeno córrego sem identificação.

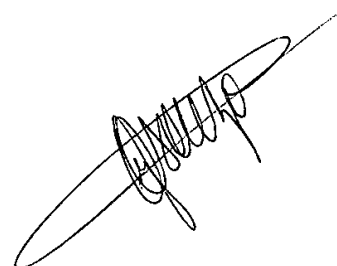
#### **CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:**

A área total da propriedade registrada na matrícula do imóvel é de 1.239,7403 hectares. Tendo a quantia de 457,8657 hectares de área aberta, sendo cultivada com Cana-de-açúcar, e a quantia de 781,8746 hectares de área fechada (área de reserva florestal nativa).

#### **CLASSIFICAÇÃO DO SOLO:**

Trata-se de solo do bioma do cerrado, com área mista arenosa, propício para o cultivo da Cana-de-açúcar e pastos para criação de gado.

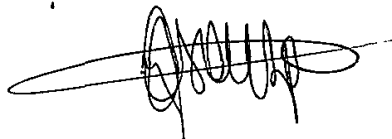
#### **BENFEITORIAS:**



- 01 casa – sede da Fazenda, em alvenaria e cobertura de telha fibrocimento medindo aproximadamente 120 m<sup>2</sup>, tendo em anexo um quiosque pequeno.
- 01 casa para o caseiro em alvenaria, com 2 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, área externa, medindo aproximadamente 60 m<sup>2</sup>.
- 01 barracão medindo aproximadamente 100m<sup>2</sup>, pré moldado e coberto com eternit.
- 01 casa pequena e antiga para guardar ferramentas e ração.
- Com energia elétrica e água encanada.

#### **OUTRAS INFORMAÇÕES:**

- a) Existe na parte frontal do imóvel, fazendo divisa com a rodovia MT-235, e na lateral fazendo divisa com o Rio do Sangue.
- b) O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, a 20,4 Km da cidade de Campo Novo do Parecis/MT, rodovia asfaltada para escoamento da produção;
- c) Característica da região ocupação predominante de média e grandes propriedades rurais;
- d) O imóvel não interfere em parques estaduais, reservas florestais ou áreas de proteção ambiental;
- e) Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais e agrônomos onde se localiza o imóvel objeto, com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluo que não existe muita oferta de imóveis na região.



Uma vez que se trata de famílias tradicionais, que não tem interesse em negociar suas terras;

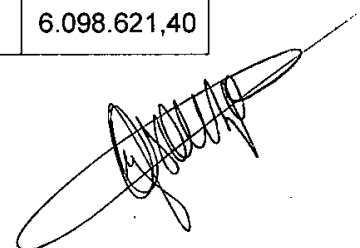
#### **MÉTODO AVALIATÓRIO:**

Foi utilizado método comparativo de dados de mercado, da avaliação, os elementos que contribuiram para formar a convicção do valor, estão indicados de forma resumida respeitando os negócios realizados na região de Campo Novo do Parecis-MT, após verificar no local, na vizinhança e junto às imobiliárias locais.

Avaliação foi feita levando-se em consideração a localização, tipo de solo, área aberta para plantio e área de reserva florestal e benfeitorias.

#### **VALOR DE MERCADO:**

Descrição da Área	Área (há)	Sacos de Soja		Valor R\$	
		Sacas (há)	Total Sacas (Área)	Valor Unitário/hectare (R\$)	Valor Total (R\$)
Terra mista/área aberta para cultivo	457,8657	360,00	164.831,65	R\$21.600,00	9.889.899,00
Área	781,8746	130,00	101.643,69	R\$ 7.800,00	6.098.621,40




fechada/Reserva					
Totais	1.239,7403		266.475,34		15.988.520,40

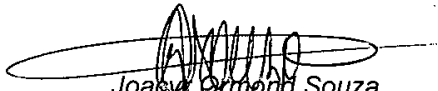
\*Valor da saca de soja média regional R\$ 60,00

\*\*Valor médio por hectare é de 214,94 sacas, equivalente a R\$ 12.896,66

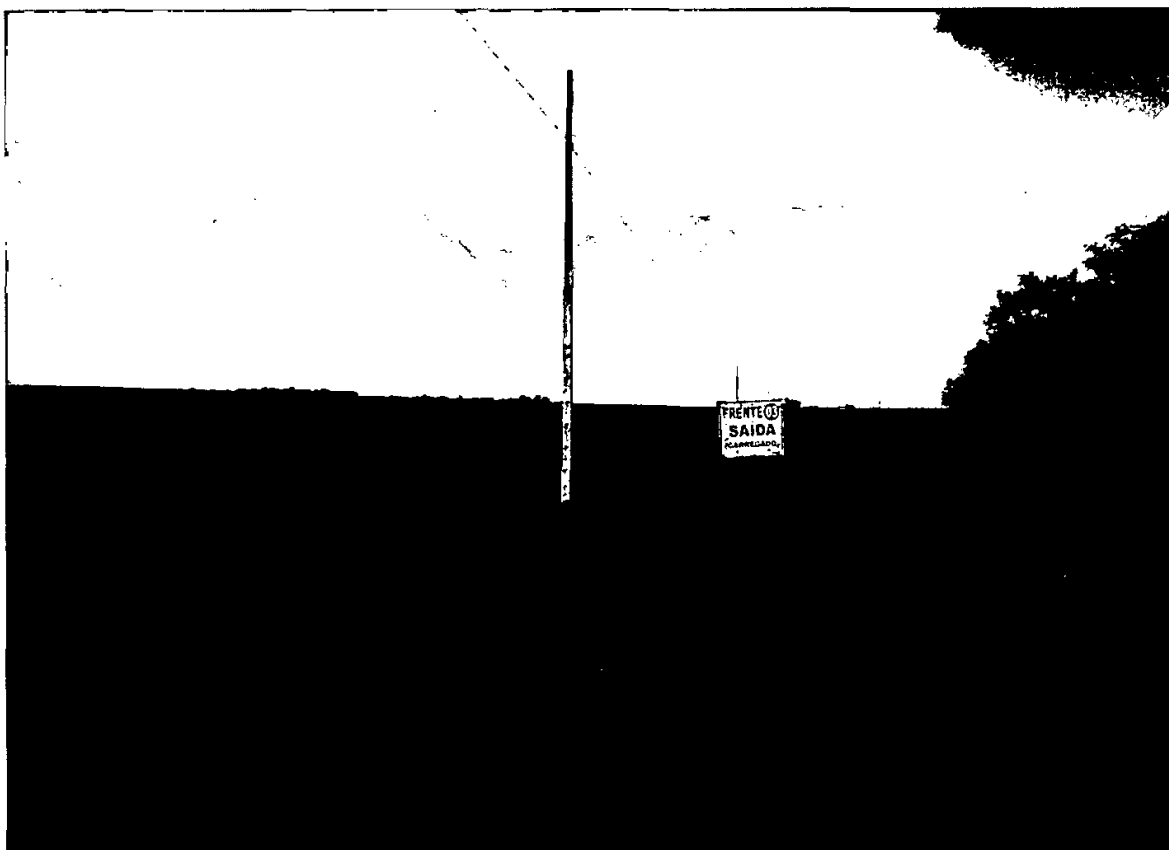
Com base no exposto, e a experiência em avaliações recentes, considerando o valor da terra e benfeitorias, posso definir que o valor do imóvel avaliado é de **R\$ 15.988.520,40 (Quinze milhões, novecentos e oitenta e oito mil, quinhentos e vinte reais e quarenta centavos).**

Nada mais havendo a avaliar, encerro a presente avaliação.

E para ficar constando, lavrei o presente Auto de Avaliação, que após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça/Avaliador.

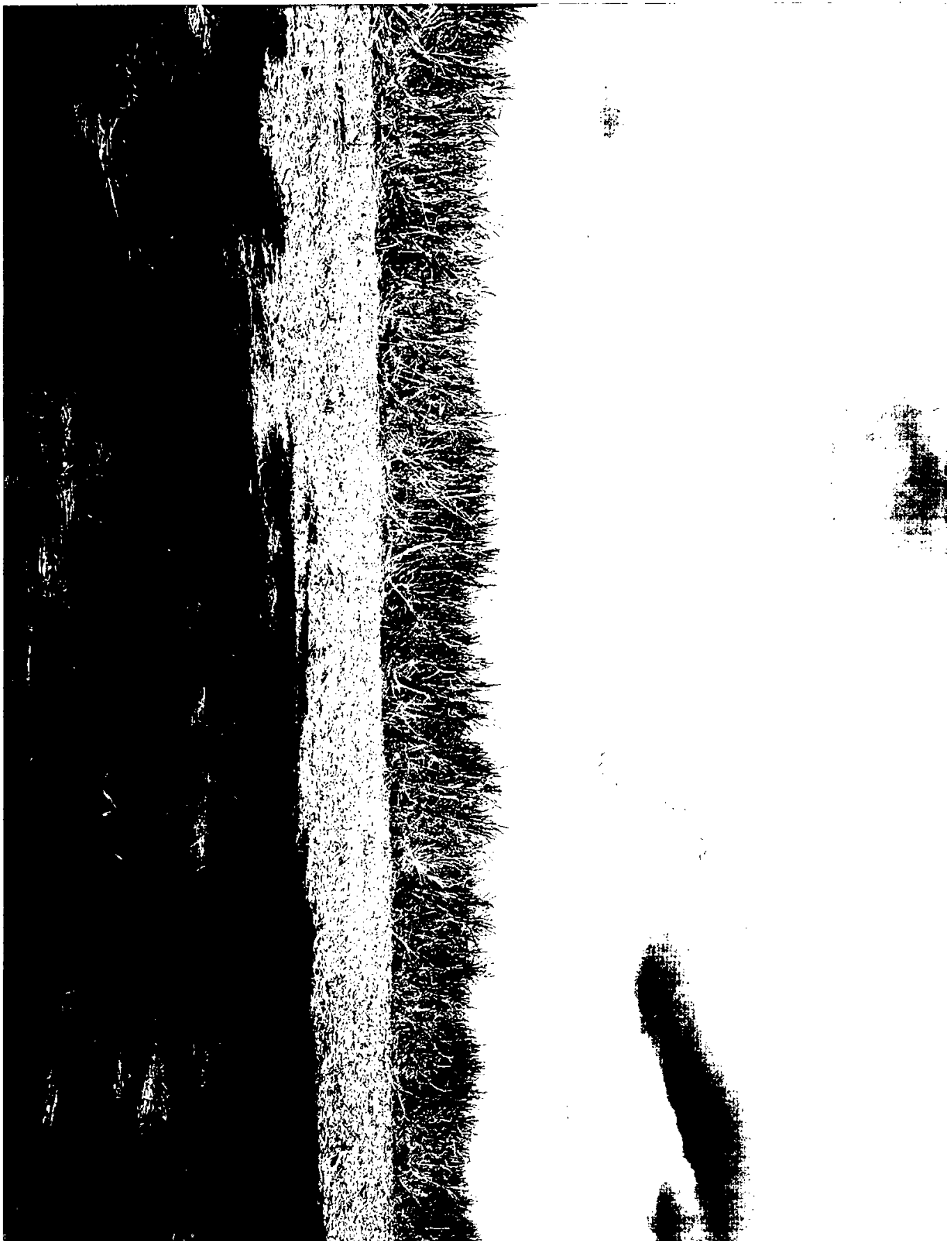
  
Joacy Ormendi Souza  
Oficial de Justiça/Avaliador  
Mat. 7801





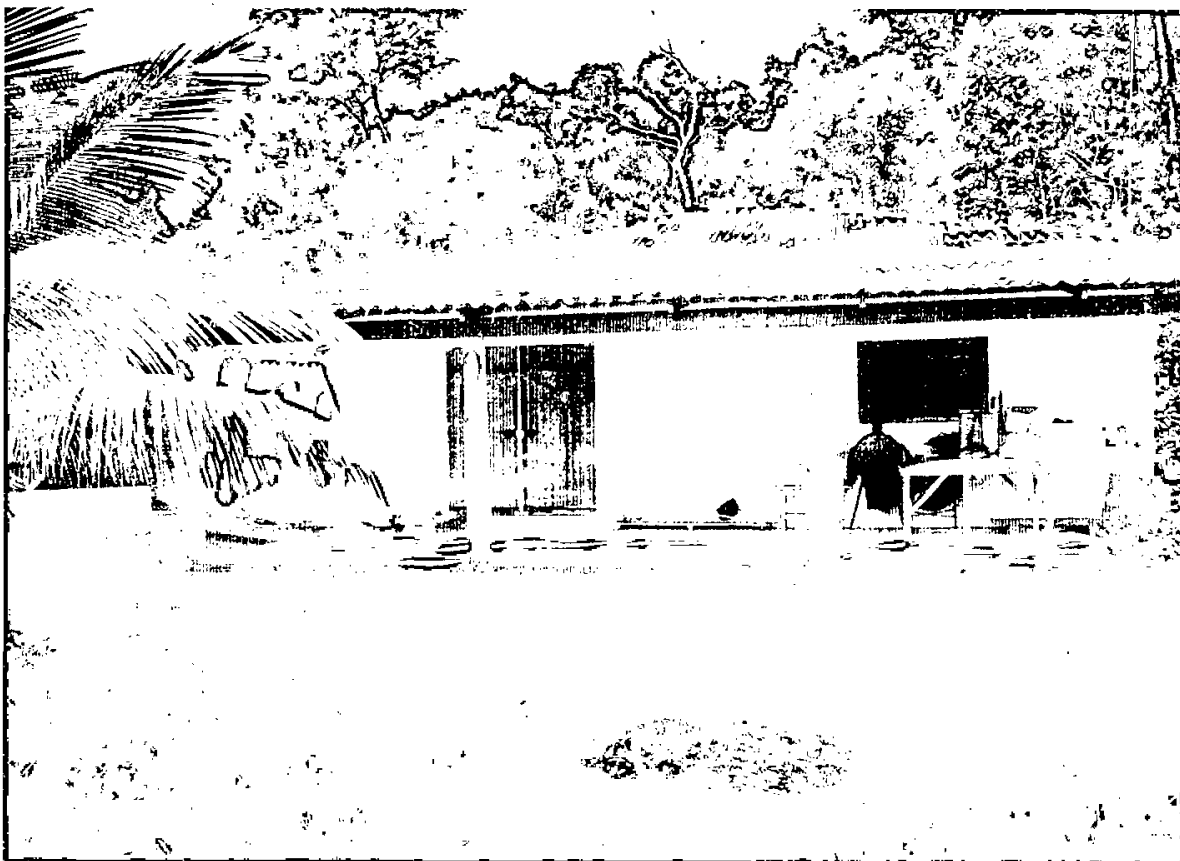


Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 27/02/2026 15:14:36  
Número do documento: 20100714220375700000039693568  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100714220375700000039693568>  
Assinado eletronicamente por: ELIANE TEIXEIRA DE MATOS - 07/10/2020 14:22:03





Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 27/02/2026 15:14:36  
Número do documento: 20100714220375700000039693568  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100714220375700000039693568>  
Assinado eletronicamente por: ELIANE TEIXEIRA DE MATOS - 07/10/2020 14:22:03





Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 27/02/2026 15:14:36  
Número do documento: 20100714220375700000039693568  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100714220375700000039693568>  
Assinado eletronicamente por: ELIANE TEIXEIRA DE MATOS - 07/10/2020 14:22:03





Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 27/02/2026 15:14:36  
Número do documento: 20100714220375700000039693568  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100714220375700000039693568>  
Assinado eletronicamente por: ELIANE TEIXEIRA DE MATOS - 07/10/2020 14:22:03





Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 27/02/2026 15:14:36  
Número do documento: 20100714220375700000039693568  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100714220375700000039693568>  
Assinado eletronicamente por: ELIANE TEIXEIRA DE MATOS - 07/10/2020 14:22:03



Stc





Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 27/02/2026 15:14:36  
Número do documento: 20100714220375700000039693568  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100714220375700000039693568>  
Assinado eletronicamente por: ELIANE TEIXEIRA DE MATOS - 07/10/2020 14:22:03





Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 27/02/2026 15:14:36  
Número do documento: 20100714220375700000039693568  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100714220375700000039693568>  
Assinado eletronicamente por: ELIANE TEIXEIRA DE MATOS - 07/10/2020 14:22:03





Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 27/02/2026 15:14:36  
Número do documento: 20100714220375700000039693568  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100714220375700000039693568>  
Assinado eletronicamente por: ELIANE TEIXEIRA DE MATOS - 07/10/2020 14:22:03