



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

**Processo:** 1000871-21.2023.811.0100

**Espécie:** Execução de Título Extra Judicial

**Parte Autora:** Banco do Brasil S.A.

**Parte Requerida:** Valdemar Coelho

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

**AO JUÍZO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE BRASNORTE, ESTADO DE MATO GROSSO.**

Eu, **ERIK ALBERTO MIOTTO**, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extajudicial proposta pelo Banco do Brasil S.A. em face de Valdemar Coelho em curso perante este respeitável MM. (ª) Juízo (ª) e Secretaria, **CERTIFICO** que em cumprimento ao Mandado de Avaliação, diligenciei à Fazenda Coelho, no dia 6/11/2024, às 8 horas, e ali, após as formalidades legais, procedi a vistoria da propriedade rural acima referida, e para tanto venho apresentar: **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL:**

**PRELIMINARMENTE:**

Inicialmente, faz-se necessário esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data da pesquisa dos dados de mercado nos sítios eletrônicos. Ofertas e anúncios de imóveis rurais assemelhados ao avaliado, e inseridos na região de Brasnorte/MT, conforme item 7.4.1, da ABNT NBR 14653-3:2019 - Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes – (NBR). Eventualmente poderá ocorrer a indisponibilidade do anúncio.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

---

Quanto ao método para esta avaliação, foi utilizado o direto comparativo de dados de mercado, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário local e região, respeitando os valores de negociações realizadas nestas localidades. Item 8.1, da NBR.

O conceito de Método comparativo de dados de mercado é aquele que é realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando. Os atributos são: quanto à localização; área total, área explorada, área de preservação permanente, edificações, serviços públicos entre outros. Não se presta a avaliação comparar um imóvel rural com lavouras ou pastagens e com edificações com um imóvel sem exploração econômica.

O Auto de Avaliação apresentado reproduz as exigências do art. art. 872, I, II, do CPC/2015, ou seja, especificar: os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram; e o valor dos bens.

No entanto, não aponta as características pormenorizadas do solo, tais como: as físicas, as químicas, a acidez dos solos, a presença de micro organismos danosos aos cultivares, pois exigem conhecimentos técnicos específicos de pedologia, além de instrumentos laboratoriais de análise. Contudo, utiliza, para caracterizar o solo, os dados coletado e divulgado no sítio eletrônico: <https://geoportal.sgb.gov.br/pronasolos/>.

No caso de excesso de penhora e o imóvel admitir divisão cômoda, a parte deverá indicar por meio de planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado, o que deseja avaliar por oficial de justiça, conforme o § 2º, do art. 894, do CPC/2015, c/c § 2º, dos art. 872, do CPC/2015.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

**LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel está localizado na Zona Rural do Município de Brasnorte/MT. O acesso é pela Estrada Perobal, um trajeto de aproximadamente a 13 km de distancia com início na urbe de Brasnorte/MT até a Fazenda Coelho.



Figura 01 – Localização do imóvel

Fonte: Imagens Google



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE

LIMITES E CONFRONTANTES:



Figura 02 – Limites e confrontantes do imóvel

Fonte: Imagens Google

Um imóvel de terreno rural, denominado “Fazenda Coelho”, com área de 189,0556 has (cento e oitenta e nove hectares, cinco ares e cinquenta e seis centiares), desmembrada de área maior, situada neste Município e Comarca de Brasnorte - MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, Inscrito sob a Matrícula 3386, de 11 de setembro de 2012, dentro das seguintes metragens, - limites e confrontantes: "Partindo do ponto denominado M1, com coordenada UTM X(E)=395.104,552 e Y (N)=8.667.987,630 e Geográfica: 57°57'49.273'W e 12°2'51.691'S, deste segue confrontando com Ludgero Jose Coelho e Alvarez Alexandre Balena, com Azimute de 121°1'20" e uma distancia de 1.925,139 metros, até o M2 com coordenadas UTM X



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

(E)=396.755,581 e Y (N)= 8.666.981,509, deste segue Confrontando com Córrego, em Vários Azimutes e uma distancia de 1.600,692 metros até o M3 com coordenadas UTM X(E)=395.080,00 e Y (N)= 8.666.208,00 metros, deste segue confrontando com Ludgero Jose Coelho, num Azimute de 301°1'20" e uma distancia de 1.925,139 metros até o M4 com coordenadas UTM X(E)=394.454,00 e Y (N)=8.667.842,00, deste segue confrontando com quem de direito, num azimute de 41°27°29" e uma distancia de 507,158 metros até o M5 com coordenadas UTM X (E)= 394.749,00 e Y (N)=8.667.595,00, deste segue confrontando com Ludgero Jose Coelho, num azimute de 49°9'52" e uma distancia de 528,856 metros até o vértice M1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Ao Norte: Ludgero Jose Coelho e Alvarez Alexandre Balena. Ao Leste Alvarez Alexandre Balena. Ao Sul: Córrego e Ludgero Jose Coelho. Ao Oeste: Ludgero Jose Coelho e quem de direito.

**CARACTERÍSTICAS, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E POTENCIAL PRODUTIVO:**

A Fazenda Coelho com área rural de 189 há é explorado economicamente por meio de agricultura mecanizada no plantio de grãos. Na sede, há uma casa construída em alvenaria, e barracão para a guarda maquinas e equipamentos. A propriedade rural está dividida em piquetes para a criação de gado de corte, além de uma mangueira para embarque e desembarque de animais. Nessa área rural é acessível para o trafego de máquinas agrícolas, carros e caminhões. Há energia elétrica e sinal de internet. Há um tanque de água na propriedade.

**SOLO E RELEVO**

O solo é do tipo Latossolo Vermelho Distrófico (LVd), naturalmente de baixa fertilidade, textura argilosa. O relevo é plano e ondulado.

Os Latossolos em geral, são solos profundos, porosos, bem drenados e de fácil preparo. Todavia, um fator limitante para o setor agropecuário é a baixa fertilidade. Normalmente, os Latossolos vermelhos Distróficos, possuem textura argilosa, muito argilosa ou média. Os de textura média são mais pobres e podem ser degradados facilmente por erosão e compactação. Apesar do alto potencial para agropecuária



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

parte de sua área deve ser mantida como reserva para proteção da biodiversidade desses ambientes.<sup>1</sup>

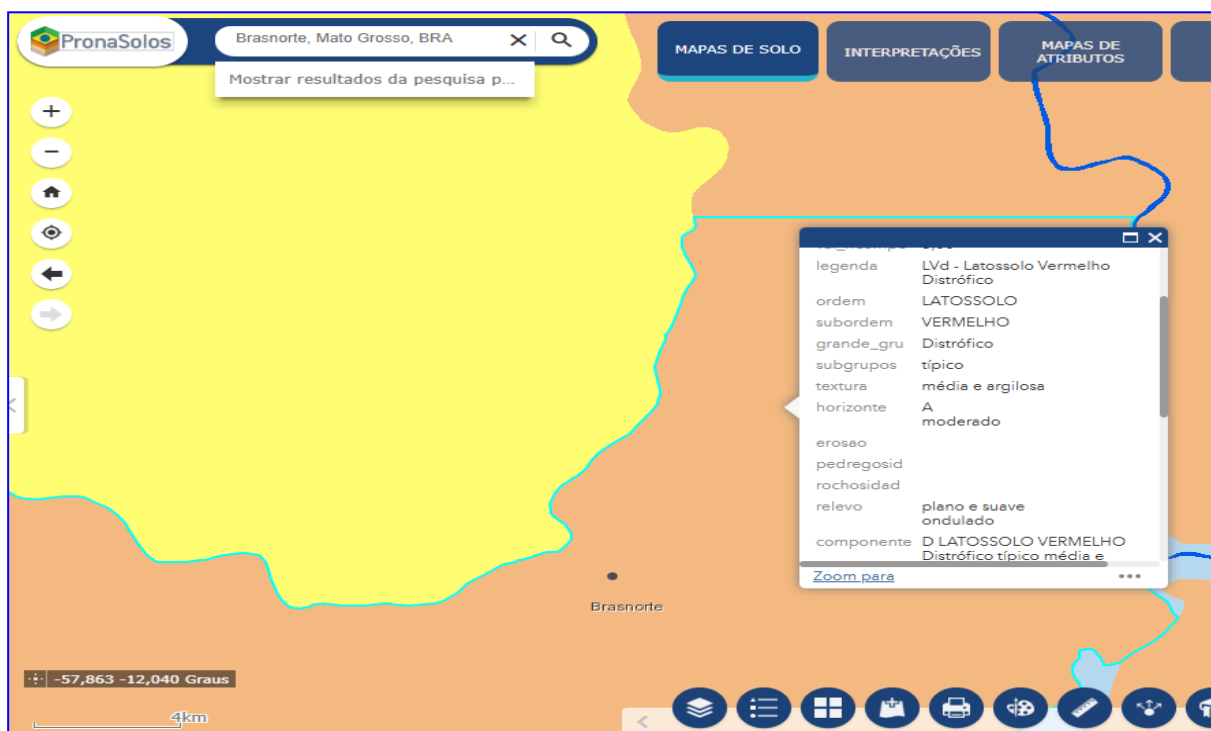


Figura 03 – Solo e relevo da área avaliada. Fonte: PronaSolos disponível em: <<https://geoportal.sgb.gov.br/pronasolos/>>. Acesso em 31 de out. de 2024.

## **CLIMA E CHUVAS**

O clima predominante no Estado do Mato Grosso é o clima tropical com inverno seco, de acordo com a classificação de Köppen. Este clima se caracteriza por apresentar uma estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18° C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>EMBRAPA. Disponível em: <[https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/tematicas/solos\\_tropicais/sibcs/chave-do-sibcs/latossolos/latossolos-vermelhos](https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/tematicas/solos_tropicais/sibcs/chave-do-sibcs/latossolos/latossolos-vermelhos)>. Acesso em 31 de out. de 2024.

<sup>2</sup>EMBRAPA. Climas. S.d. Disponível em: <<http://www.cnpf.embrapa.br/pesquisa/efb/clima.htm>>. Acesso em 31 de out. de 2024.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

**MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES**

A região conta com estradas vicinais cascalhadas e transitáveis durante o ano todo. A região conta com posteamento de energia elétrica e sinal de internet.

**TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

A região se desenvolve por meio de propriedades rurais produtora de grãos e gado de corte. Próximo da rodovia MT 170, acerca de 15 km de distancia, e uma distancia de 100 km dos armazéns da Amagge e Bunge.

**VISTORIA DA REGIÃO**



Figura 07 – Local das Fotos

Fonte: Imagens Google



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

---



Foto 1 – Entrada da Fazenda Coelho



Foto 2 – Área Agricultável



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 3 – Área Agricultável



Foto 4- Área agricultável



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 5 - Mangueira



Foto 6 - Área Agricultável



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 7 - Área Agricultável



Foto 8 - Área Agricultável



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

---



Foto 9 - Área Agricultável



Foto 10 - Casa



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 11 - Barracão



Foto 11 – Área de Lavoura e pastagens.



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE**

---

## **AVALIAÇÃO**

Por todos os itens expostos, padrão, localização e destinação do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região junto a corretor de imóveis, proprietários rurais, pessoas de conhecimento sobre transações rurais, para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador define o valor médio de R\$ 300 (trezentas) sacas de soja por hectare. Cotação da soja disponível em Campo Novo do Parecis/MT é de 134,70 (cento e trinta e quatro reais e setenta centavos). Disponível em <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>. Acesso no dia 19/11/2024. Perfazendo um valor total de R\$ 7.639.736,80 (sete milhões, seiscentos e trinta e nove mil e setecentos e trinta e seis reais e oitenta centavos).

Brasnorte – MT, 19 de novembro de 2024.

**Erik Alberto Miotto**  
Oficial de Justiça Avaliador  
Mat. 25615



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE

ANUNCIO 1

OLX. Disponível em: [https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-regiao-brasnorte-dupla-aptidao-700-hac-1271408126?lis=listing\\_1100](https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-regiao-brasnorte-dupla-aptidao-700-hac-1271408126?lis=listing_1100). Acesso em 19/11/2024.

**FAZENDA 700 HAC DUPLA APTIDÃO**  
Fazenda 700 hac 500 hac aberta 500 hac em serrado Solo arenoso sendo 27% de argila Relevo plana chapadão Pastagens predominante Brachiaria Boa de água Mina água Divisa com corgo que não seca Está com 400 cabeças de gado encima ano todo 6 matrículas Documentação ok 15 km da fazenda passa rio dos Papagaio excelente para pesca Fazenda fica Próxima Sapezal , Campo Novo do Parecis e Brasnorte Próxima ao armazém da Amaggi e da Bunge Valor: 250 sacas soja por hac Atualizado por LM imobiliária



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE BRASNORTE

ANUNCIO 2

Rural

Venda R\$ 141.750.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

Contatar

Contato por WhatsApp

WIMOVEIS. Disponível em: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-maravilhosa-mt-2999888981.html>. Acesso em 19/11/2024.

Fazenda Maravilhosa/MT

FAZENDA A VENDA REGIÃO SAPEZAL- MATO GROSSO.ÁREA TOTAL DE 2.500 HECTARES. COM 1.250 HECTARES PLANTANDO. FAZ SAFRA E SAFRINHA. ARGILA 35% ACIMA. 400 HECTARES COM PROJETO DE LIMPEZA PRONTO PARA SAIR. LOGÍSTICA: 58 KM DA CIDADE, SENDO 25 KM DE CHÃO. BENFEITORIAS: DUAS CASAS SEDES, BARRACÃO, ENERGIA ELÉTRICA, POÇO ARTESIANO, TODA ESTRUTURADA. DOCUMENTAÇÃO OK. VALOR: 350 SACAS POR HECTARES.