



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA CANAÃ DO NORTE
OFICIAL DE JUSTIÇA

Rua Alberto Alves, n. 113 – Centro – CEP 78515-000 – Fone/Fax (066)3551-1105/1097

AUTO DE AVALIAÇÃO

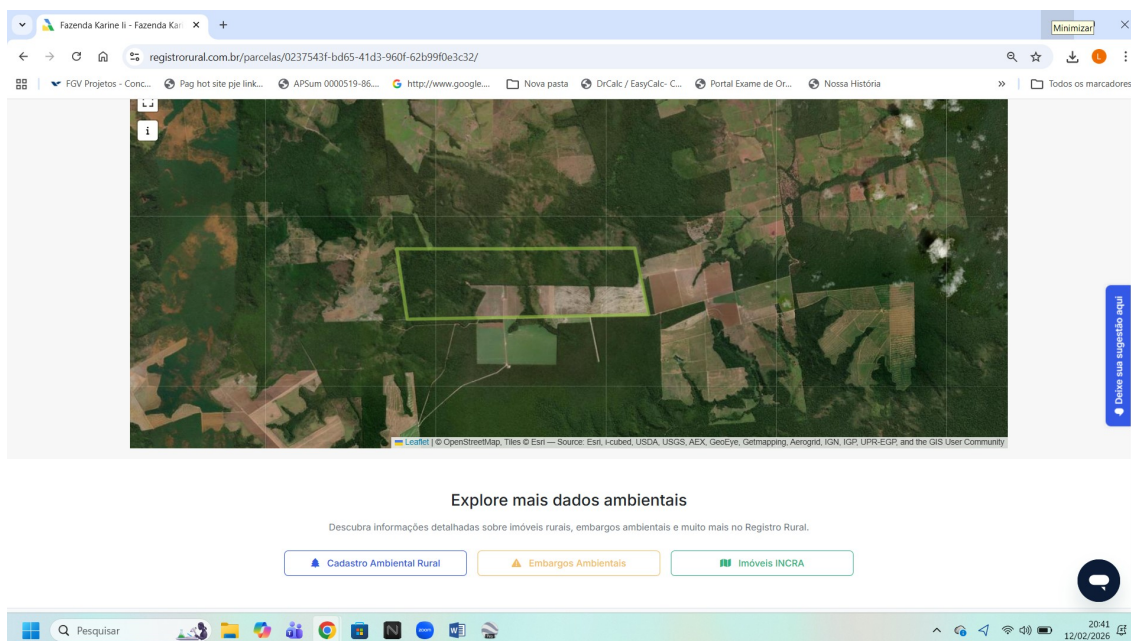
Aos vinte e sete (27) dias do mês de setembro (09) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025) e em trinta e um (31) dias do mês de janeiro (01) do ano de dois mil e vinte e seis (2026), nesta cidade e Comarca de Nova Canaã do Norte-MT, em cumprimento ao mandado da MMA. Juíza de Direito, Dra. Louisa Rachel Medeiros Florentino Imperador, extraído dos autos de número 0000811-53.2014.8.11.0109 PJE, Espécie: Cumprimento de sentença, tendo como parte Exequente: **Wilson Roberto Maciel e outro** e parte Executada: **Maria Leonilce Giroto e outros**, procedi em diligências com a finalidade de Avaliação de imóvel, nos termos a seguir expostos:

I - ACESSO/LOCALIZAÇÃO

Em princípio importa esclarecer salutar dificuldade na localização do imóvel, cuja matrícula não informa as coordenadas geográficas do imóvel, apenas rumos e distâncias geográficas.

Em busca da localização da matrícula 408, juntada aos autos no id. 171578234, efetuei consulta no site: <https://www.registrorural.com.br/parcelas/0237543f-bd65-41d3-960f-62b99f0e3c32/>, acessando o Sistema Nacional de

Cadastro Rural (SNCR - INCRA) - Consulta Completa, e adquiri o arquivo com extensão “kmz” contendo o polígono do imóvel, sendo possível importá-lo ao aplicativo *Filds Area Measure*, instalado em aparelho com Sistema de GPS - Global Positioning System, permitindo detectar e percorrer a área reconhecendo seus limites e confrontações, nas frações abertas, conforme imagem abaixo:



Foi possível ainda constatar as coordenadas de sua localização, conforme registro acima, sendo estas $10^{\circ}53'4''S$, $56^{\circ}6'38''W$.

Superada a localização, resta ainda que na data de 27.09.2025, efetuei contato telefônico diretamente da área com o Sr. José Roberto Alvim, assim solicitado pelo arrendatário, e o mesmo afirmou que referida área, sob posse sua e de familiares, realmente trata-se da matrícula nº 408, registrada no 1º Serviço Registral de Nova Canaã do Norte-MT, nominada por Fazenda Karine II.

O acesso à área deu-se pela MT-441 pela qual percorri aproximadamente 17 km (dezessete quilômetros) por via pavimentada, cruzando o Rio Teles Pires, e percorrendo mais 2,600 km (Dois quilômetros e seiscentos metros) de via sem pavimentação, virando à esquerda na sequência e avançando neste caminho 32,200 km (trinta e dois quilômetros e duzentos metros) pela MT-10 por via de terra, convertendo à esquerda por cerca de 22 km (Vinte e dois quilômetros) por via de terras em estrada vicinal, totalizando aproximadamente 73,800 km (Setenta e três quilômetros e oitocentos metros) desta *urbe* até o início da matrícula do imóvel.

II - CARACTERÍSTICAS

A par da área da matrícula 408, na primeira sede encontrada, localizei o Senhor Taigo, identificando-se como arrendatário de parte do imóvel, onde planta lavoura em aproximadamente 209,78 hectares da área por ele arrendada. Declarou ainda que a arrendou de José Roberto Alvim. Não apresentou nenhuma documentação no ato da diligência, porém, por terceiros fui informada que a posse da área é de Carlos Nei de Oliveira, seu genitor.

Nesta sede encontrei algumas benfeitorias, tais como:

Alojamento, com cobertura de zinco, em alvenaria, de aproximadamente 10X11 metros – avaliada em 120.000,00;



Contêiner frigorífico da marca Thermos, utilizado para armazenamento de sementes, com aproximadamente 2,5X14 metros (benfeitoria removível que não entrará na avaliação).

Barracão de alvenaria e zinco, sem reboco, de aproximadamente 10X15 metros, com cobertura de zinco – avaliada em R\$80.000,00;



Casa de alvenaria, com janelas e portas de vidros, de aproximadamente 10X12 metros – avaliada em R\$250.000,00.



Poço semi-artesiano, com caixa de água em estrutura metálica, cilíndrica, avaliado em R\$10.000,00.



Possui ainda rede de energia elétrica ligada ao fornecimento da empresa Energisa.

Na data de 31.01.2026 nesta fração da área aberta, aproximadamente 209,78 hectares, encontrava-se plantação de milho, em estágio inicial de crescimento.





*Divisa dos arrendamentos.

Dando seguimento pela área aberta da matrícula 408, encontrei a área ocupada pelo Senhor Leandro Venzon, arrendatário, que afirmou ter firmado contrato em sociedade com Angelo Guilherme Simoneto de 200 hectares, ocupando aproximadamente 139,89 hectares com plantio de lavoura. Na data da diligência, encontrava-se com plantio de soja na fase final para colheita. Afirmou ainda ser a posse de Danilo G. Alvim e Juliano G. Alvim.



Nesta sede encontrei as seguintes benfeitorias: casa de madeira de aproximadamente 10 X 13 metros, em estado regular de conservação, avaliada em R\$100.000,00.



Semi-confinamento para porcos e carneiros, avaliado em R\$60.000,00.



Galpão de madeira de aproximadamente 12X12 metros, em estado ruim de conservação, avaliado em R\$20.000,00.



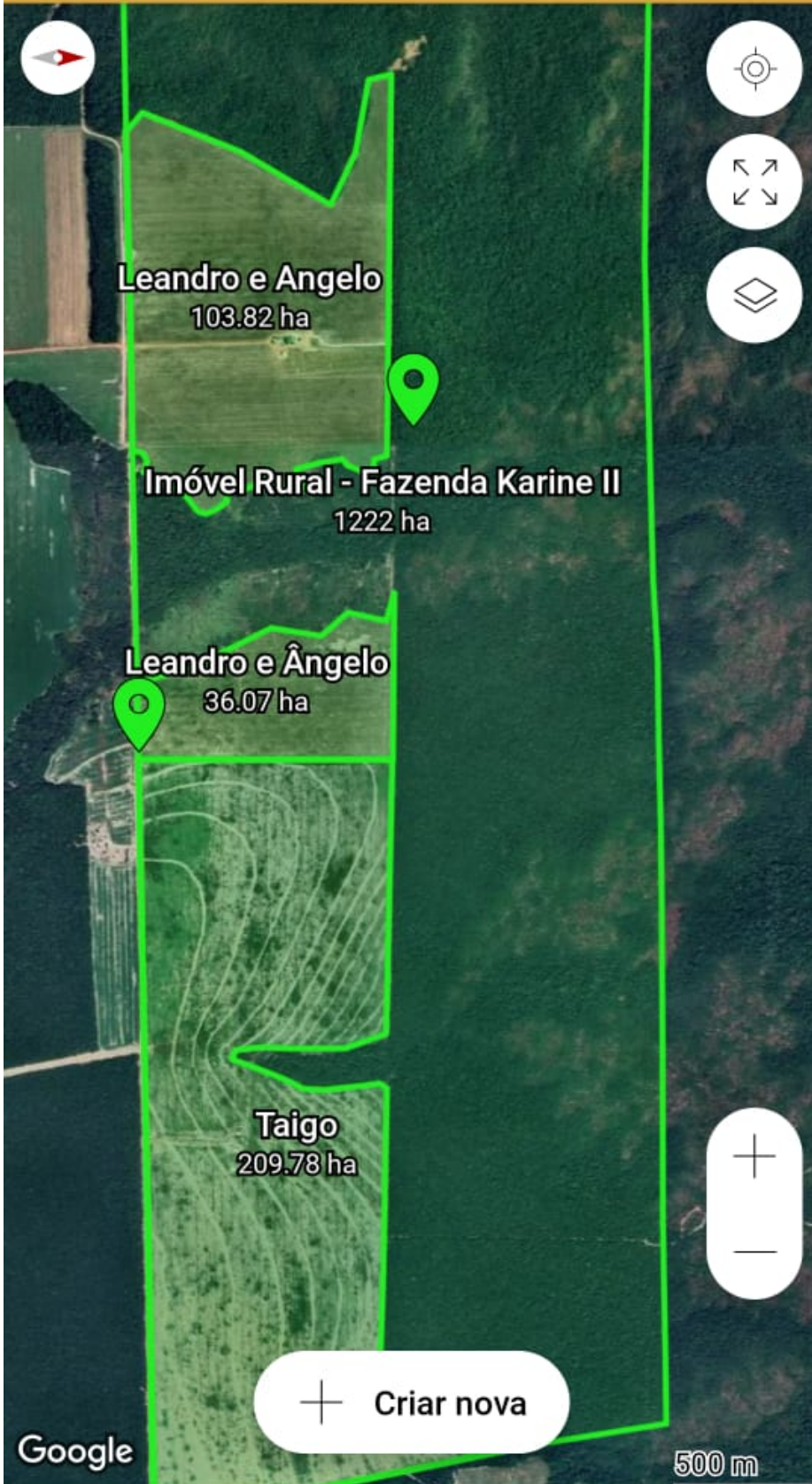
Possui ainda poço semi-artesiano e rede de energia elétrica com fornecimento da empresa Energisa.

Observa-se que da área total de 1.222 hectares, tem-se aproximadamente 349,67 hectares em plantio, há mais de 5 anos, sendo que a área remanescente desta matrícula se encontra em vegetação nativa, com vegetação em transição, que vai de mata amazônica à vegetação de serrado, não sendo possível apurar os recursos vegetais que ali se encontram sem o devido estudo de profissional da área.

10:01

4G 83

Mapa



Google

+ Criar nova

A área aberta é plana, levemente ondulada, com solo argiloso, e aparentemente produtivo, o que se pressupõe pelo vigor dos cultivares ali encontrado (soja e milho), exigindo análise de solo para conclusões mais precisas.

Todavia, conclui-se que a área aberta já pressupõe cerca de 28,61% da área total da matrícula, não sendo a mesma passível de maior exploração, encontrando-se explorada em sua totalidade permitida.

III – AVALIAÇÃO

Em preâmbulo, convém destacar o Ofício nº 090/GP/2025 da Prefeitura Municipal de Nova Canaã do Norte-MT, que em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, apresenta o Valor da Terra Nua (VTN) para o ano de 2025 (última publicação), atribuindo às áreas com boa aptidão o valor de R\$9.125,17 por hectare, bem como, para área de preservação de fauna e flora, o valor de R\$5.256,09.

Conforme, referida normativa, o termo “aptidão agrícola” é a “classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais”, aqui não se contabilizando os investimentos propriamente realizados, intervenções técnicas e orgânicas projetadas para aumentar a fertilidade, melhorar a estrutura física e biológica, e aumentar a produtividade a longo prazo, o que se acredita valorizar o imóvel em plantio de agricultura em 30% a 50% para o valor de mercado.

Pontuadas as características acima descritas e tendo o VTN como valor de piso, adotei para a avaliação o método comparativo direto de dados do mercado, uma vez que a finalidade dos autos é o Cumprimento de Sentença, podendo chegar à expropriação de bens através de leilão judicial. Neste sentido, procura-se o valor de mercado do bem.

Em razão do Município ainda possuir vasta predominância de suas áreas voltadas para a pecuária, há acentuada dificuldade na localização de imóvel paradigma que possua os mesmos aspectos geográficos e o cultivo da agricultura, considerando que as áreas com agricultura negociadas, estendem-se por regiões opostas do Município, diferenciando-se pela distância, aspecto do solo e relevo.

Neste sentido, os imóveis ora negociados, servem de parâmetros para a presente avaliação, contudo, obriga-nos a considerar os aspectos discorridos acima no tocante a cultura desenvolvida no imóvel avaliado.

Outro aspecto que notadamente muito interfere no acerto dos valores são as formas de pagamento. Imóveis se tornaram bens de expressivo valor econômico nas últimas décadas, de forma que deixou de ser moeda de barganha. Assim sendo, grande parte das negociações passaram a ser com longos anos para pagamento, acrescentando-se ao valor de mercado os juros decorrentes dos prazos acordados, divergindo-se consideravelmente um imóvel do outro.

Busquei informações locais quanto às negociações efetivadas na região, com proprietários, arrendatários, produtores de lavoura e pecuária, corretores de imóveis,

profissionais técnicos e considere ainda avaliações judiciais pretéritas, cujos processos tramitam nesta Comarca.

Falei com o Senhor *Jivan*, o qual negociou uma área próxima ao imóvel avaliado, porém, com predominância de solo arenoso, com média de metade da área aberta, aplicando o valor de R\$15.000,00 o alqueire paulista (R\$6.198,34 por hectare) à mata fechada e R\$55.000,00 o alqueire paulista (R\$22.727,27 por hectare) a área aberta, com cultivar de pastagens, apropriado à pecuária. Referida negociação se deu nos últimos 60 dias, e o pagamento segundo ele foi por permuta.

Indaguei ainda o Senhor Dair Petrica que negociou seu imóvel, localizado na região da Gleba Cruzeiro do Sul, nos últimos meses em decorrência de necessidade de levantamento valores urgentes: vendeu seu imóvel por R\$30.000,00 o alqueire paulista aberto, com formação de pastagens (R\$12.396,69 por hectare), possuindo a mesma área a proporção de 80 alqueires abertos e 40 alqueires em mata, porém, relatou que seu vizinho oferta a área dele por R\$50.000,00 o alqueire paulista em área aberta com formação de pastagens (R\$20.661,15 por hectare).

Em pesquisas de valores na região, em meio às especulações de mercado, tomei conhecimento que as áreas aptas ao plantio de soja e milho, cultiváveis por anos consecutivos como é o caso, nas quais já se efetuaram diversos investimentos que se incorporaram ao solo, pode se aplicar de 30% a 40% a mais que as áreas aptas às pastagens (imóveis paradigmas).

Ademais, em observação em *site* de vendas, localizei o seguinte imóvel, disponível em:

<http://valleyimoveis.com.br/imovel/fazenda-nova-canaa-do-norte-1-800-hectares/FA0059-THK7>. Acesso em 25.02.2026.

Sobre fazenda com 1.800 hectares à venda em Nova Canaa do Norte - MT

 1.800 hectares
Área do terreno

INDISPONÍVEL ! FAZENDA para lavoura, 1.800 hectares à venda,
Increva-se no canal - <https://bit.ly/VALLEY-YOUTUBE>

Localizada no município de Nova Canaã do Norte - Mato Grosso, à 15 km de distância do asfalto. Dupla Aptidão.

Área total: 1.800 hectares
Área aberta: 790 hectares
Área de plantio: 550 hectares (Potencial para 670 hectares)
Solo: Argila de 25% a 40%
Topografia: Plana e levemente ondulada
Documentação: Completa, Escriturada

VALOR: R\$ 27.000.000,00 (Vinte e sete milhões de Reais)*

*Preço sujeito a alteração sem aviso prévio

Neste imóvel à venda em particular, se considerarmos 1010 hectares de mato e 790 hectares abertos (550 hectares plantando e 240 sem plantio), por R\$27.000.000,00, nota-se razoável a aplicação de R\$6.000,00 ao hectare de mato, perfazendo o mato em R\$ 6.060.000,00; R\$19.421,48 por hectare aberto sem plantio de lavoura, perfazendo R\$4.661.155,20; e R\$29.597,89 por hectare de área de agricultura, perfazendo R\$16.278.844,80.

Leva-se em conta aqui algumas particularidades do imóvel avaliado, como área aberta com solo argiloso, estrada de acesso em boas condições de uso (apesar da distância), imóvel provido por energia elétrica, matrícula devidamente registrada em cartório e benfeitorias.

Observando as benfeitorias encontradas na matrícula 408, cujas conservações são boas na primeira sede, e regulares na segunda sede, **AVALIO referidas benfeitorias em R\$640.000,00** (com exceção do Contêiner Frigorífico que pode ser removido pelo arrendatário, bem como da lavoura que segue o ciclo de produção e colheita, não sendo especificada a avaliação na ordem judicial).

Alicerçada nestas informações, considerando os aspectos acima apresentados, ponderando os pontos positivos e negativos entre o imóvel avaliado e os imóveis paradigmas, com reiteradas práticas de avaliações na região em outros autos, estou convencida que se aplica ao imóvel, na área de mata, assim considerados 872,33 hectares: o valor de R\$6.000,00 por hectare; e na área aberta, aproximadamente 349,67 hectares, aplico o valor de R\$33.000,00 por hectare.

Nesta senda, somado às benfeitorias, **AVALIO** o imóvel, objeto da Matrícula 408 do 1º Serviço Registral de Nova Canaã do Norte-MT em **R\$17.413.090,00 (Dezessete Milhões, Quatrocentos e Treze Mil e Noventa Reais)**, o qual torno conclusivo.

Sendo o que havia a constar e nada mais havendo, dou por encerrada a diligência para este fim, o que para tanto, lavro o presente auto que vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça/Avaliador.

O referido é verdade e dou fé.

Nova Canaã do Norte – MT.

Oficiala de Justiça/Avaliadora