



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CAMPO VERDE

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

AUTO PENHORA - AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos dezesseis (16) dias do mês de janeiro (01) do ano de dois mil e vinte e seis (2026), neste município e Comarca de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, no átrio do edifício do Fórum onde me encontrava, eu Oficial de Justiça do feito em cumprimento ao respeitável mandado ID n.º 216129640 expedido pelo MM. Juiz de Direito do 1.º Juizado Especial Cível da Comarca de SINOP-MT, nos autos CP n.º 1013178-05.2022.811.0015, Ação de Execução que **TSCHOKE E BERRES LTDA** move contra **IVANI ALVARENGA ROSA**, onde após as formalidades legais, passei a proceder com a **PENHORA parcial equivalente há 50 % (cinquenta por cento)** do seguinte bem imóvel:

* matrícula n.º 14.353 -> **área rural**¹ constituída por terras de campo, d'ora em diante denominada "**FAZENDA SÃO LUCAS (parcela 2)**", possuindo a configuração de um polígono irregular, com área superficial medindo **303.7128 has (Trezentos e três hectares e sete mil centro e vinte e oito centiares)**, possuindo CAR e Georreferenciamento, dentro dos limites e confrontações descritos na referida matrícula registrada no RGI local.

Efetivada a constrição do bem imóvel retro alinhavado, após diligências na zona rural e vistorias *in loco*, procedi a **AVALIAÇÃO** do próprio, consistente em lote de terras de campo, finalidade agropastoril, localização às margens de rodovia estadual, topografia semi-plana, relevo acidentado, tipo cerrado parcial e restante de floresta ou forma de vegetação gravada como de utilização limitada, sem acessões ou benfeitorias individualizadas a qual atribuindo os seguintes valores:

1) – VALOR DO IMÓVEL RURAL CONFORME LOCALIZAÇÃO E FINALIDADE (VI):

Vi1 = Ai x qt

onde:

Ai1= Área de reserva ou não mecanizada = 303.7128 hectares

Qt1 = Preço médio por hectare na região do imóvel = 200 sacas de soja

Vi1 = 303,7128 hectares x 200 scs = 60.742,56 scs x R\$. 103,64 à saca = R\$. 6.295.358,91.

¹ Rodovia MT 140, Km 55 sentido Nova Brasilândia, neste município.

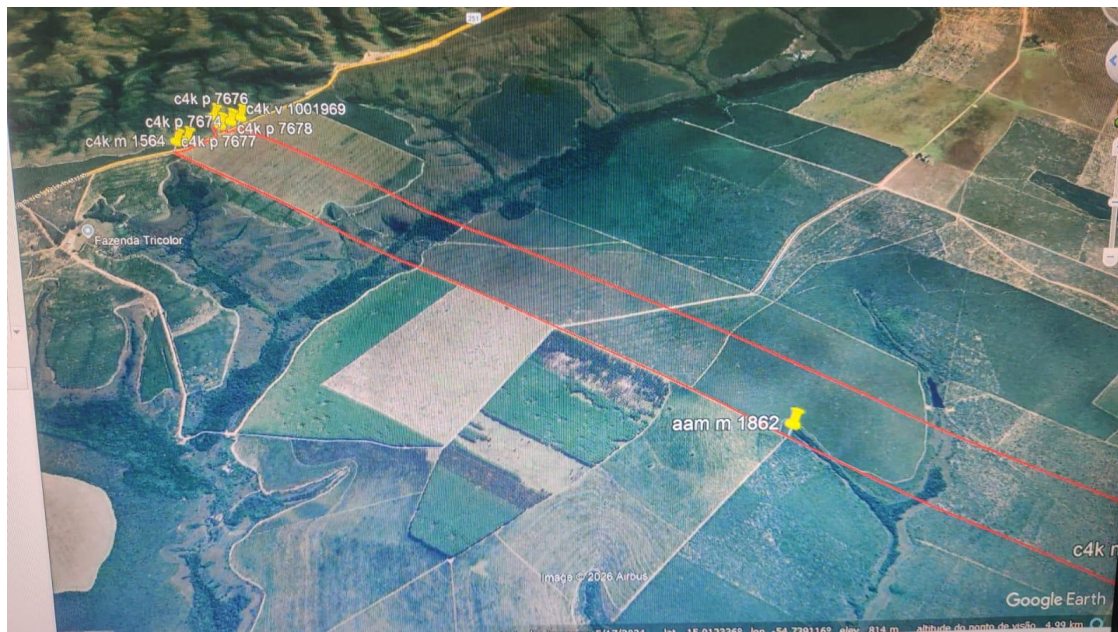


ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CAMPO VERDE

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR



<https://maps.app.goo.gl/XdEn969PEJWXYNch7> - 1.º Ponto - divisa com Fazenda Tricolor

<https://maps.app.goo.gl/kSrDz1LRXTaiAQRH9> - 2.º Ponto - Confronto com Rodovia MT 251

<https://maps.app.goo.gl/X1UatrD1JP67qGT4A> - 3.º Ponto - Fundos da área;

2) – **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** No que tange ao imóvel rural avaliando foi adotado o valor de mercado do **ha** na região do imóvel, levando em consideração ainda as características e finalidade do imóvel objeto de litígio, áreas em tese de reserva legal ou preservação e de utilização limitada, aplicando o Método Direto Comparativo, buscando dados referenciais junto às empresas do ramo imobiliário local, bem como imóveis semelhantes na mesma região, podendo haver deságio em até 40 % em caso de liquidação forçada.

Com efeito, restou prejudicado o cumprimento do disposto no art. 872, § 1.º² do NPC, haja ausência de conhecimento técnico.

Em síntese, com base nos dados disponíveis e possíveis coletados³, lavrei o presente termo do qual fora intimado o Oficial do Cartório do RGI 1.º Ofício para as averbações⁴ de estilo.

² Art. 872. (...) § 1º Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação.

³ Rodovia MT 251, Km 90, sentido Paranatinga, divisa da Fazenda Tricolor, neste município.



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPO VERDE
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

Indicadores específicos: saca/soja R\$. 103,64 – Imea/MT

Respeitosamente.

MARCIRLEY
CARDOSO
CAVALCANTE:743

Assinado de forma digital
por MARCIRLEY CARDOSO
CAVALCANTE:7439
Dados: 2026.01.16
16:06:24 -04'00'

Marcirley Cardoso Cavalcante
Oficial de Justiça Avaliador⁵

Cartório do RGI 1.º Ofício

⁴ Art. 844 Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.

⁵ NCPC - Artigo 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.