



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO MT

AUTO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE BEM
IMÓVEL RURAL

Processo nº. 0004632-59.2006.8.11.0040.

Polo Ativo: BANCO SISTEMA S.A.

Polo Passivo: ROQUE JOSE GRAPIGLIA

Vanderlei Inácio Engel, Oficial de Justiça/Avaliador, em cumprimento ao Mandado e Avaliação, extraído dos autos supra, de ordem do MM. Juiz de Direito da Vara supra, desta Comarca de Sorriso/MT, após as formalidades legais, bem como, as diligências necessárias para o devido cumprimento do trabalho de avaliação, ali sendo, PROCEDI A AVALIAÇÃO DA SEGUINTE FORMA:

Inicialmente esclarece que a pesquisa e apuração do valor contido no final do auto, obedeceram ao método comparativo, atualizado a luz da realidade de preço de mercado, com pesquisa realizada junto a alguns corretores credenciados e área rural vendida nesta Comarca.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

MATRICULA: 0904

DENOMINAÇÃO: FAZENDA ADELINA

LOCALIZAÇÃO: MUNICÍPIO DE SORRISO - MT





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO MT**

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(S): CONFRONTANTES/REGISTROS

Imóvel rural denominado "Fazenda da Adelina" situada no lugar denominado Soares no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 243,3698 ha (duzentos e quarenta e três hectares, trinta e seis ares e noventa e oito centiares) e os seguintes limites e confrontações: ao norte: terras de Roque Jose Grapiglia, a leste terras de Ângelo Adalto Colombo, ao sul terras de Francisco Vilmar Garcia, separado pelos Cónegos Gracioso e Ligerinho; ao oeste terras de Jose Amadeu Ascoli. Caminhamento: parindo do marco M-01 cravado em ponto comum com as terras de Roque José Grapiglia e as temas de Ângelo Adalto Colombo, segue sudeste com azimute magnético de 197°30'37" e distância de 1.782,60 metros, divisando neste trecho com terras de Ângelo Adalto Colombo até alcançar o marco M-02: segue noroeste com azimute magnético de 273°21'24" e distância de 157,12 metros, divisando neste trecho com terras de Francisco Vimar Garcia, separado pelo Córrego Gracioso até alcançar o marco M-03; segue noroeste com azimute magnético de 277°49'03" e distancia de 181,45 metros, divisando neste trecho com terras de Francisco Vilmar Garcia, separado pelo Córrego Gracioso até alcançar o marco M-04;,, segue sudoeste com azimute magnético de 241°09'48" e distancia de 142,40 metros, divisando neste trecho com terras de Francisco Vilmar Garcia, separado pelo Córrego Gracioso até alcançar o marco M-05; segue noroeste com azimute magnético de 286°05'34" e distância de 656,87 metros, divisando neste trecho com terras de Francisco Vilmar Garcia, separado pelo





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO MT**

Córrego Gracioso até alcançar o marco M-06: segue noroeste com azimute magnético de $326^{\circ}09'37''$ e distancia de 312,28 metros, divisando neste trecho com o terras de Francisco Vimar Garcia, separado pelo Córrego Ligeirinho ate alcançar o marco M07: segue noroeste com azimute magnético de $288^{\circ}41'37''$ e distância de 521,80 metros divisando neste trecho com terras de Francisco Vimar Garcia até alcançar marco M-08; segue nordeste com azimute magnético de $18^{\circ}19'34''$ e distancia de 666,39 metros, divisando neste trecho com terras de José Augusto Ascoli até alcançar o marco M-09; segue nordeste com azimute magnético de $76^{\circ}41'55''$ e distância de 2.145,00 metros, divisando neste trecho com terras de Roque José Grapiglia até alcançar o marco M-01, marco inicial desta descrição. Tudo conforme certidão inteiro teor de matricula do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso – MT que segue em anexo.

DESCRIÇÃO DE BENFEITORIAS:

Área de aproximadamente **198,3698has** com vários anos de plantios;
Área de aproximadamente **45has**, em mata natural e não existe cultivo;

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÀREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

VEGETAÇÃO NATURAL – mata ciliar.

RELEVO – com um razoável de declive.





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO MT**

SOLO – terra de cultura com textura média mista, sendo que a mesma está com aproximadamente 198,00has toda mecanizada, com o plantio de lavoura de soja e 45has em mata (reserva).

Imagens em recortes fotográficos da área





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO MT**



30 de jan. de 2026 14:40:26



30 de jan. de 2026 14:40:21

**3. DA PESQUISA MERCADOLÓGICA DA AVALIAÇÃO,
CONCLUSÃO E ATRIBUIÇÃO DE VALOR AO IMÓVEL:**

Para realizar a avaliação do imóvel acima descrito, como de praxe, foi adotado o método comparativo direto, de pesquisas e levantamento de preços e valores no mercado imobiliário, onde as pesquisas apontaram valores comparativos em negócios de compra e venda de





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO MT**

propriedades semelhantes da região, conforme as fontes relatadas por corretores de imóveis procurados para o levantamento de preço.

Com relação a presente avaliação, com base na média das informações acima mencionadas, levando em conta o prazo para pagamento e o fato de valor a vista, cheguei ao valor à vista da área em 983 sc/ha (novecentos e oitenta e três) sacas de soja por hectare, cujo valor da saca, nesta data da avaliação (09/02/2025), corresponde cotação de R\$ 100,20/sc (Cem reais e vinte centavos), de acordo com o Boletim do IMEA, cujo hectare finaliza o valor de R\$ 98.496,60 (noventa e oito mil e quatrocentos e noventa e seis reais e sessenta centavos).



INDICADORES



SOJA

DISPONÍVEL

Cidade	R\$/sc	Variação %
Sinop	99,70	0,10
Sorriso	100,20	0,10
Tangará da Serra	97,40	-0,71
Vila Rica	99,80	0,60

Data: 09/02/2026





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SORRISO MT**

Assim, torno em definitivo a AVALIAÇÃO do imóvel penhorado, na modalidade de PAGAMENTO À VISTA:

- 01 Imóvel rural denominado "Fazenda da Adelina" situada no lugar denominado Soares no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 243,3698 ha (duzentos e quarenta e três hectares, trinta e seis ares e noventa e oito centiares). Tudo conforme certidão de inteiro teor de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso – MT, sob nº 0904.

Por todos os itens acima expostos, conforme pesquisas levadas a efeito na região, apresento o valor por hectare da área no geral, no valor de R\$ 98.496,60 (noventa e oito mil e quatrocentos e noventa e seis reais e sessenta centavos), perfazendo assim, o valor total da área (243,3698 hectares) em **R\$ 23.971.097,84 (VINTE E TRÊS MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA E UM MIL, NOVENTA E SETE REAIS E OITENTA E QUATRO CENTAVOS)**, considerando para pagamento a vista.

E, para constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

Sorriso/MT, 09 de fevereiro de 2026.

**VANDERLEI INACIO
ENGEL:5348**

Assinado de forma digital por
VANDERLEI INACIO ENGEL:5348
Dados: 2026.02.18 17:36:25
-04'00'

Vanderlei Inácio Engel
Oficial de Justiça/Avaliador

