



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA DA COMARCA DE NOVA XAVANTINA ESTADO
DE MATO GROSSO**

Número do processo 1234-18.2011.8.11.0012

PLINIO LUIZ LIMA SANTOS, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. **1234-18.2011.8.11.0012**, que tem como partes **Banco do Brasil s/a, Valdir Rother e outros**, em curso perante o respeitável MM. Juízo e Secretaria da Segunda Vara da Comarca de Nova Xavantina-MT, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

O presente estudo tem por finalidade constatar os usos do imóvel e sua ocupação referentes à data da avaliação. Pretende-se com este estudo aferir o valor total do imóvel (VTI).

O valor de avaliação busca encontrar o valor de mercado, mas não necessariamente corresponde ao valor venal, podendo ser maior ou menor que o valor transacionável.

Segue este estudo os norteadores trazidos pela ABNT NBR 14.653, normas do IBAPE, Estatuto da Terra e legislações correlatas.

Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do Imóvel, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, independente da finalidade a que se destine a avaliação, ou oscilações de mercado¹.”

¹ Arantes, Carlos Augusto. Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3. ABNT comentada/ Carlos Augusto Arantes, Marcelo Suares Saldanha. 2 ed. rev. e atual. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017, pág. 221.



1 – DATA DA VISTORIA

Imóvel vistoriado em 16 de maio de 2025.

2 – EQUIPE DE TRABALHO

- **Plinio Luiz Lima Santos**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.619.
- **Arlindo Santana da Costa**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.663.

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: Um imóvel rural denominado “Chácara Gaúcha”, localizada no município de Nova Xavantina - MT, matriculado sobre número 1.516– Nova Xavantina-MT, com área de 25ha (vinte cinco hectares), desmembrada de área maior, designada por lote 20, integrante do loteamento denominado colonização Vale da Serra Azul.



Proprietário: José Luiz Silva da Silva e outro.

Aproveitamento do imóvel: O imóvel é aproveitado para agricultura.

Metodologia utilizada: Método comparativo direto de mercado, com objetivo de se encontrar o valor de venda.

4 – OBJETIVO



O presente laudo tem objetivo de avaliar um imóvel rural denominado denominado “Chácara Gaúcha”, localizada no município de Nova Xavantina - MT, matriculado sobre número 1.516– Nova Xavantina-MT, com área de 25 ha (vinte cinco hectares), desmembrada de área maior, designada por lote 20, integrante do loteamento denominado colonização Vale da Serra Azul.



5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Limita-se com diversos sítios habitáveis.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

O município de Nova Xavantina localiza-se na mesorregião nordeste mato-grossense, microrregião Canarana, municípios limítrofes Barra do Garças, Água Boa e Campinápolis, distância à capital 658 km, área de 5.526, 733 km², altitude de 275m, clima tropical.

6.1.2 Acesso á área



O acesso para área se dá por meio da estrada da BR 158, onde se percorrerá aproximadamente 25 km (vinte cinco quilômetros), entrada a esquerda para Serra Azul, onde, após 2 km (dois quilômetros), entrará a esquerda na bifurcação em “Y”, estrada esta que será percorrida por aproximadamente 3 (três) quilômetros, estando a propriedade à esquerda.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia plana.



6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada de acesso não pavimentada;
- Energia elétrica;
- Facilidade rede Internet.

6.1.5 – melhorias e características encontradas na propriedade

- Casa simples de madeira;
- Terra preparada para plantio;
- Barracão de serviço.





6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 Terras: Para se estabelecer o valor unitário de terras, utilizamos valores encontrados em pesquisa realizada na região, internet, através de consultas a corretores, com aproveitamento de elementos transacionados recentemente, ofertas veiculadas por populares e outras informações locais, chegando-se ao valor do hectare.

No mesmo esteio, utilizamos como parâmetro da presente avaliação o disposto no item 10.5 da ABNT NBR 14653-3 que orienta como proceder nos casos de avaliação de terras em conjunto com as benfeitorias.



Assim, o modelo matemático que definiu o valor do bem foi:

$$V_{\text{terra}} = A \times qu, \text{ onde:}$$

A = Área da matrícula

qu = valor unitário médio do hectare

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais por hectare), logo o valor do imóvel corresponde:

$V_{\text{terras total}} = 25 \times 50.000,00$

$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 1.250.000,00$ (um milhão duzentos e cinquenta mil reais).

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todos os itens expostos, avalio o bem em **R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais).**

Encerro o presente laudo composto por em 06 (seis) páginas assinadas digitalmente por mim.

Nova Xavantina, MT, datado e assinado digitalmente.

PLINIO
LUIZ LIMA
SANTOS:2
5619
Plínio Luiz Lima Santos
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.619

Assinado de
forma digital por
PLINIO LUIZ LIMA
SANTOS:25619
Dados: 2025.05.19
13:40:52 -04'00'

(FOTOGRAFIAS ANEXAS)





Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/10/2026 15:10:12

Número do documento: 25051914080624000000180835193

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051914080624000000180835193>

Assinado eletronicamente por: PLINIO LUIZ LIMA SANTOS - 19/05/2025 14:08:06







