

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CÁCERES – MT.**

**Processo nº** 106064-81.2018.811.0006

**INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL**

**Requerente:** R. N. C. INTERNACIONAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA

**Requerido:** MILTON DE PAULA FERREIRA JUNIOR

ELIANE VANINI, Oficial de Justiça Avaliadora, nomeada nos autos à epígrafe, em curso perante esse I. Juízo e respectiva Escrivania, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento de seu mister, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia. apresentar o presente Auto de Avaliação, anexo, como segue:

## **AUTO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Tenho a esclarecer, inicialmente, que os valores atribuídos foram feitos com base em pesquisa junto a corretores autônomos e fazendeiros locais, considerando-se o valor de transação à vista e a preço de mercado.

### **LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando com 1000,4558 hectares, situa-se no local denominado “FAZENDA RETIRO NOVO”, próxima a fronteira com a Bolívia e dentro do pantanal matogrossense, área rural desta cidade, com as características e confrontações constantes da certidão de registro de imóvel, anexa por cópia. A área está localizada a cerca de 115 km da cidade de Cáceres, sendo 54 km de asfalto e 61 km de estrada de chão, em condições razoáveis, cascalhadas, até a entrada da fazenda principal de propriedade de Marcio Antonio Portocarreiro e sua esposa, porém depois dessa entrada, os últimos 16/7 km até chegar ao local a estrada torna-se muito arenosa e difícil de trafegar.



## **CARACTERÍSTICAS SITUACIONAIS**

A propriedade encontra-se encravada com outras fazendas que foram desmembradas da fazenda principal que se chama Tapera Nova.

## **MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES**

A área está localizada a cerca de 70 km da Comunidade do Limão, onde se pode obter acesso a escola, posto de saúde e alguns poucos mercados. Inexiste outros melhoramentos públicos próximos, pois o acesso a hospitais, supermercados, farmácias, médicos, dentistas dentre outros benefícios somente pode ser conseguido na cidade de Cáceres.

## **MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS**

Nenhum. Como não existe crianças na fazenda, o ônibus escolar não chega até o local.

## **TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

O imóvel é vizinho de outras fazendas, que segundo informações dos funcionários, são as fazendas Retiro Novo (frente), Santarém (lado direito), e Pouso da Garça (lado esquerdo), fazendo limite ainda com o Rio Paraguai que passa ao fundo da fazenda.

## **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

A sede da fazenda fica a cerca de 1,6 km da entrada, numa estrada estreita ladeada por açudes. A fazenda é cercada, porém não possui pastagens formadas, tendo a vegetação nativa, menos na área da sede, onde se encontra algumas edificações. Segundo informações prestadas pelo gerente, é permitido plantar braquiária apenas na beira dos aceiros feitos junto a cerca. Ela está ligada a rede elétrica rural, possui poço artesiano que abastece o local e possui as seguintes estruturas (fotos anexas):

- 01 (uma) casa de alvenaria cujos proprietários quando vem até o local, se alojam nela. Ela possui 2 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 sala que serve de almoxarifado;
- 01 barracão de madeira com 2 alojamentos e 01 cozinha de alvenaria para os funcionários, que possui uma ampla área coberta que serve de sala de refeições;
- 01 banheiro de alvenaria fora do alojamento dos funcionários;
- 01 galinheiro telado;
- 01 curral coberto;
- 01 chiqueiro para porcos;



- 02 barracões de madeira: sendo um para guardar ração e sal para o gado e o outro pra guardar os instrumentos de trabalho dos funcionários;
- 01 poço artesiano que abastece 04 caixas d'água, sendo 02 próximas a casa de alvenaria e 02, em cima do barracão dos funcionários.

### **AVALIAÇÃO**

De acordo com a vistoria feita “in loco” e pesquisa mercadológica e, ainda, as tendências de oferta e da procura, considerando-se ainda o valor de transação a vista e a preço de mercado, esta avaliadora atribui ao imóvel ao valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por hectare, totalizando o valor de R\$ 4.502.051,10 (quatro milhões, quinhentos e dois mil, cinquenta e um reais e dez centavos).

Cáceres (MT), 02 de setembro de 2025.

**ELIANE VANINI**  
Oficiala de Justiça e Avaliadora



# ANEXOS



Figura 1 - Croqui da fazenda

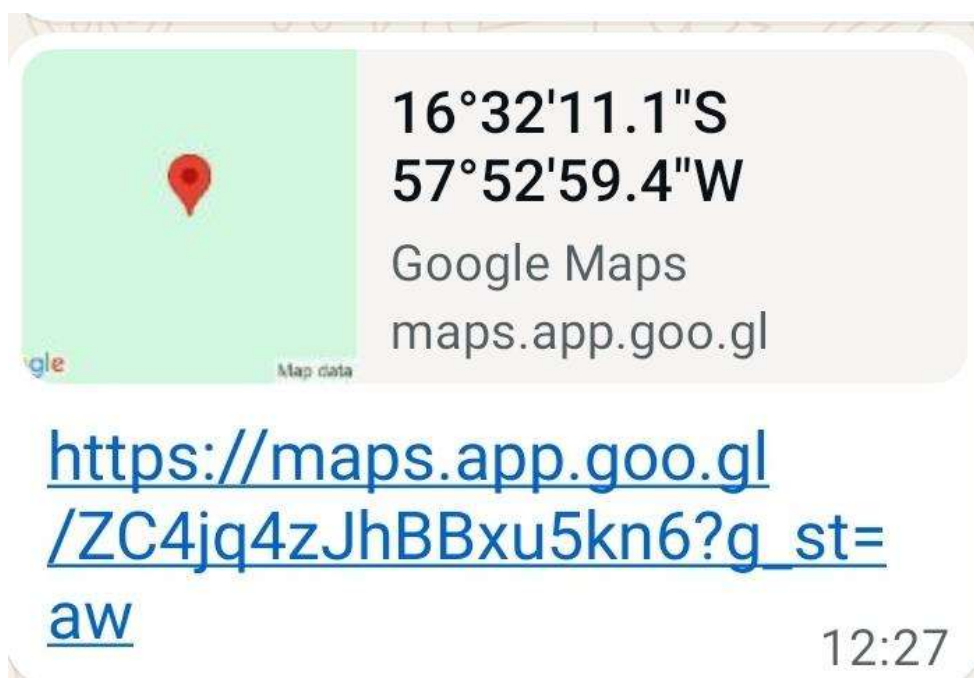


Figura 2 - Coordenadas da entrada da Fazenda





**Figura 3 - Porteira**



**Figura 4 – Entrada da sede**



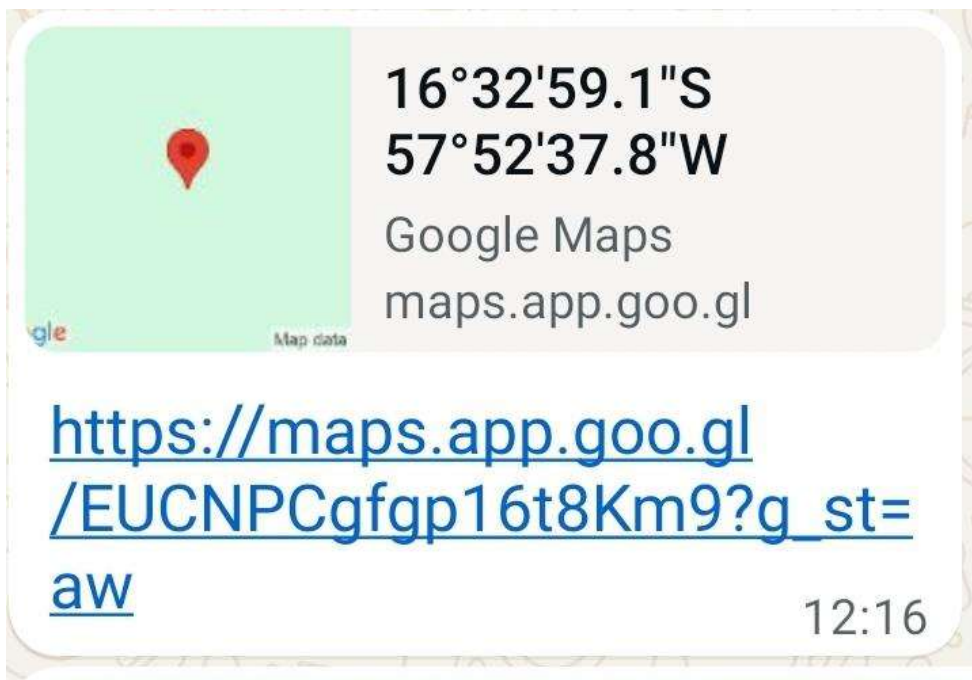


Figura 5 – Localização da sede da fazenda



Figura 6 – Casa sede, 2 caixas d'água e o curral coberto ao fundo





**Figura 7 – Frente do alojamento dos funcionários**



**Figura 8 - Galinheiro e horta**





**Figura 9 – Barracões de madeira para mantimentos**



**Figura 10 - Chiqueiro**





Figura 11 – Rede elétrica rural

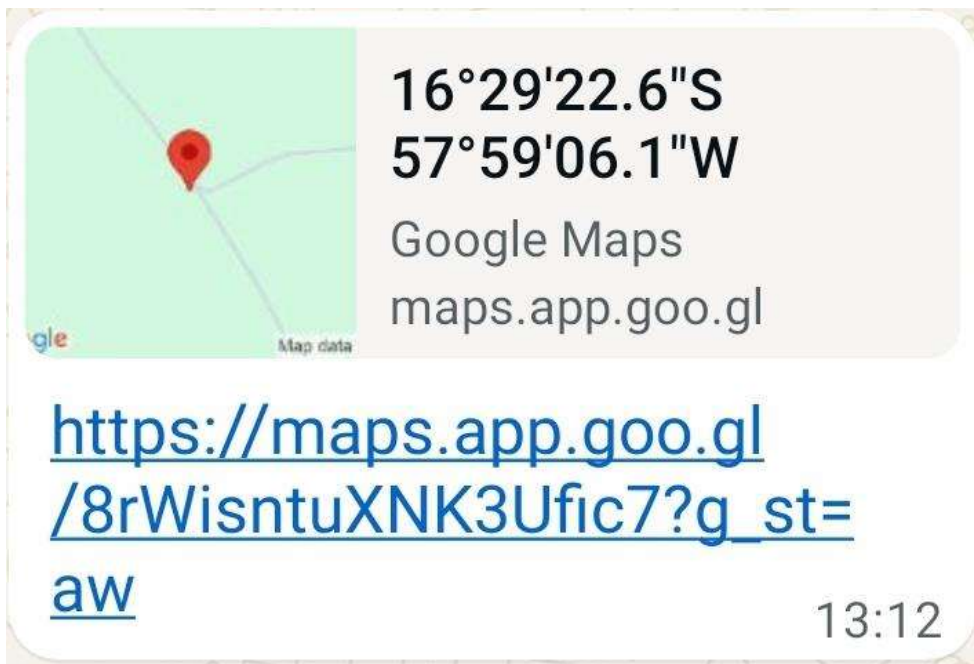


Figura 12 – Acesso a fazenda

