

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**Processo nº 1010115-48.2021.8.11.0001;
2º Juizado Especial Cível de Cuiabá.**

Aos dezessete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Oficial de Justiça, abaixo assinado, em cumprimento ao **MANDADO DE AVALIAÇÃO**, compareci ao imóvel rural descrito a seguir, procedendo à sua avaliação **para fins judiciais**, nos termos do artigo 870 do Código de Processo Civil, senão vejamos:

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.

- **Imóvel rural:** situado na **Gleba Jangada Roncador**, Município de **Chapada dos Guimarães/MT**;
- **Área total:** **63,5 hectares**;
- **Matrícula:** regularmente registrada em Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapada dos Guimarães/MT;
- **Observação registral:** imóvel **não georreferenciado**, inexistindo memorial descritivo georreferenciado junto à matrícula.

2. DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

O imóvel está localizado em região de morraria, apresentando relevo acidentado, com **solo predominantemente rochoso**, marcado por afloramentos de pedra, lajedos e baixa profundidade do solo.

A área total do imóvel se distribui da seguinte forma:

- **Vegetação nativa:** aproximadamente **58 hectares**;
- **Reserva Legal:** **58 hectares**;
- **Área de Preservação Permanente (APP):** cerca de **11,8 hectares**, localizada principalmente às margens do **Córrego Vermelho**, área legalmente protegida;
- **Área de uso consolidado:** aproximadamente **3 hectares**;
- **Área antropizada:** cerca de **1,7 hectare**;
- **Área efetivamente aberta:** aproximadamente **2,9 hectares**, correspondente ao limite máximo permitido pelas condições físicas do terreno.

Verifica-se que a abertura da área ocorreu apenas onde tecnicamente possível, sendo inviável a ampliação em razão da pedregosidade intensa e da baixa aptidão agrícola do solo.

3. APTIDÃO PRODUTIVA E LIMITAÇÕES.

O imóvel apresenta severa limitação natural permanente, sendo impróprio para formação de pastagem ou exploração agropecuária economicamente viável.



A vegetação predominante é composta por capim nativo e vegetação de baixo porte, sem presença de árvores de grande porte, o que indica solo pobre em nutrientes e baixa fertilidade natural.

Dessa forma, trata-se de propriedade naturalmente improdutiva, não sendo tecnicamente comparável a áreas produtivas da região para fins de avaliação.

4. ASPECTOS DE MERCADO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.

Conforme prática recorrente na região, imóveis com essas características são adquiridos predominantemente para fins de **compensação ambiental**, notadamente por grandes proprietários rurais, que os incorporam a outras matrículas para atendimento das exigências legais de Reserva Legal, nos termos do Código Florestal.

Assim, o valor de mercado do imóvel não se vincula à sua aptidão produtiva, mas sim à sua **função socioambiental**.

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO E VALOR ATRIBUÍDO

Considerando as restrições ambientais severas, a improdutividade estrutural do solo, a localização na Gleba Jangada Roncador e os valores praticados no mercado regional para áreas destinadas à reserva ambiental, fixo como **valor médio de referência** o montante de **R\$ 11.000,00 (onze mil reais) por hectare**.

Aplicando-se tal valor à área total de **63,5 hectares**, atribuo ao imóvel o valor global de **R\$ 698.500,00 (seiscentos e noventa e oito mil e quinhentos reais)**.

6. OBSERVAÇÕES FINAIS.

A presente avaliação foi realizada pelo método comparativo indireto, considerando as características físicas do imóvel, sua destinação ambiental predominante e a realidade do mercado local, não sendo aplicável comparação com imóveis rurais produtivos.

7. CONCLUSÃO.

Nada mais havendo a avaliar, lavro o presente **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**, que segue devidamente assinado, para que produza seus efeitos legais.

Chapada dos Guimarães/MT, 29 de janeiro de 2026.

Frederico Venâncio Thommen Pereira
Oficial de Justiça











