



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE

Processo: 1000331-02.2025.8.11.0100

Espécie: Execução de Título Extrajudicial

Autor: AGRICOLA PANORAMA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA

Requerido: APARECIDO SOARES CANDIDO

AUTO DE AVALIAÇÃO

AO JUIZO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE BRASNORTE, ESTADO DE MATO GROSSO.

Eu, **ERIK ALBERTO MIOTTO**, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da Ação de Execução proposta pela AGRICOLA PANORAMA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA contra APARECIDO SOARES CANDIDO, em curso perante este respeitável MM. (ª) Juízo (ª) e Secretaria, **Certifico** que em cumprimento ao Mandado de Avaliação, diligenciei à Rodovia MT 170, km 200, no dia 18/4/2025, às 14 horas, no local denominado Fazenda Emília, e ali, após as formalidades legais, procedi a vistoria do local na qual está inserida a propriedade rural acima referida, e para tanto venho apresentar: **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL:**

PRELIMINARMENTE:

Inicialmente, faz-se necessário esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data da pesquisa dos dados de mercado nos sítios eletrônicos. Ofertas e anúncios de imóveis rurais assemelhados ao avaliado, e inseridos na região de Brasnorte/MT, conforme item 7.4.1, da ABNT NBR 14653-3:2019 - Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais e seus componentes – (NBR). Eventualmente poderá ocorrer a indisponibilidade do anúncio.

1

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

Quanto ao método para esta avaliação, foi utilizado o direto comparativo de dados de mercado, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário local e região, respeitando os valores de negociações realizadas nestas localidades. Item 8.1, da NBR.

O conceito de Método comparativo de dados de mercado é aquele que é realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando. Os atributos são: quanto à localização; área total, área explorada, área de preservação permanente, edificações, serviços públicos entre outros. Não se presta a avaliação comparar um imóvel rural com lavouras ou pastagens e com edificações com um imóvel sem exploração econômica.

O Auto de Avaliação apresentado reproduz as exigências do art. 872, I, II, do CPC/2015, ou seja, especificar: os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram; e o valor dos bens.

No entanto, não aponta as características pormenorizadas do solo, tais como: as físicas, as químicas, a acidez dos solos, a presença de micro organismos danosos aos cultivos, pois exigem conhecimentos técnicos específicos de pedologia, além de instrumentos laboratoriais de análise. Contudo, utiliza, para caracterizar o solo, os dados coletado e divulgado no sítio eletrônico: <https://geoportal.sgb.gov.br/pronasolos/>.

No caso de excesso de penhora e o imóvel admitir divisão cômoda, a parte deverá indicar por meio de planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado, o que deseja avaliar por oficial de justiça, conforme o § 2º, do art. 894, do CPC/2015, c/c § 2º, dos art. 872, do CPC/2015.

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado na Zona Rural do Município de Brasnorte/MT, na região de cerrado, o acesso é pela Rodovia MT 170, km 200, no sentido de Brasnorte/MT para Campo Novo do Parecis/MT, à esquerda, percorrendo uma distância de aproximadamente de 60 quilômetros desta urbe. A Figura 01 ilustra a localização da Fazenda Emília.

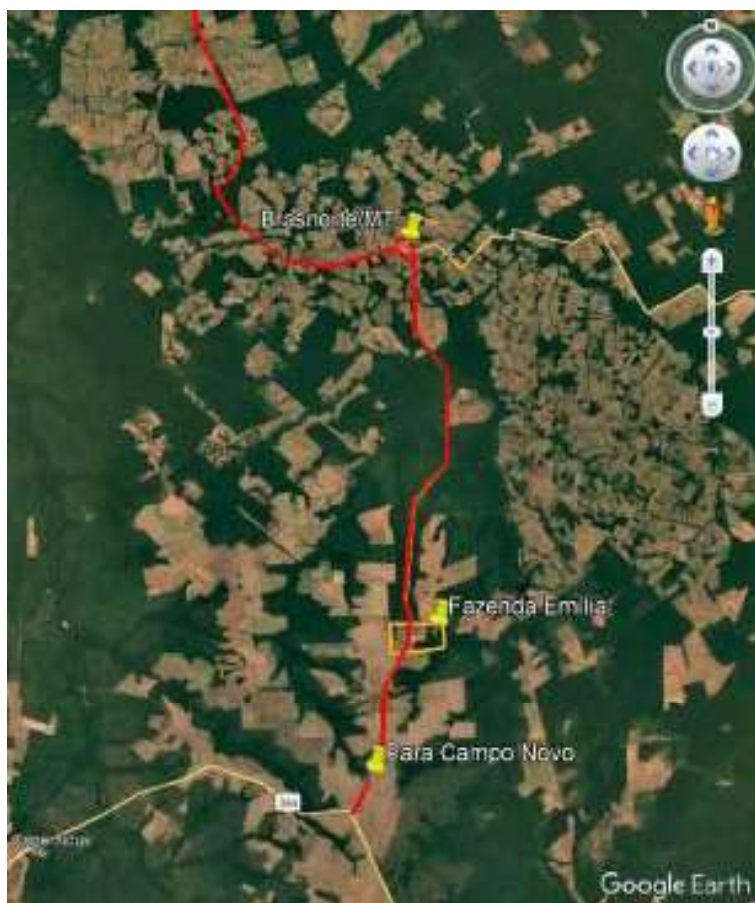


Figura 01 – Localização da Fazenda Emília

Fonte: Google Earth





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

LIMITES E CONFRONTANTES:



Figura 02 – Limites e Confrontantes da Fazenda Emília
Fonte: Google Earth

Um lote de terras com a área de 231,9012 (duzentos e trinta e um hectares, noventa ares e doze centiares), denominado "Fazenda Emília", desmembrada de área denominada "Santa Rosa", situado neste Município e Comarca de Brasnorte - MT, pertencente a esta Circunscrição mobiliária, registrado sob a Matrícula 0899, de 10 de outubro de 2006, Livro 2 Registro Geral, dentro das seguintes metragens, limites e confrontações: "Inicia-se a presente descrição no marco nº. 01 locado em campo limpo, em divisas com o Sr. Zacarias Leonel de Medeiros com a Fazenda São

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

Paulo Cravari S.A., deste, rumo 04°02'NE, numa distancia de 3.200 m, temos o marco nº 02, linha em divisas com a Fazenda São Paulo Cravari S.A.. O marco nº 03, está locado rumo 86°08'NW a 669 m, linha em divisas com Sebastião Rezende Arantes, dai, rumo 05°08'SW, distante 3200m, encontrando o marco nº 04, linha em divisas com Fazenda Neto. Deste, rumo 86°08'SE a 785m, encontramos o marco nº 01, linha em divisas com Zacarias Leonel de Medeiros, início e fim da presente descrição, perfazendo uma área superficial de 231,9012 has.

SOLO E RELEVO

O solo é do tipo Latossolo Vermelho Distrófico (LVd), naturalmente de baixa fertilidade, textura arenosa. O relevo é plano e suavemente ondulado.

Os Latossolos em geral, são solos profundos, porosos, bem drenados e de fácil preparo. Todavia, um fator limitante para o setor agropecuário é a baixa fertilidade. Normalmente, os Latossolos vermelhos Distróficos, possuem textura argilosa, muito argilosa ou média. Os de textura média são mais pobres e podem ser degradados facilmente por erosão e compactação. Apesar do alto potencial para agropecuária, parte de sua área deve ser mantida como reserva para proteção da biodiversidade desses ambientes.¹

¹EMBRAPA. Disponível em: <https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/tematicas/solos_tropicais/sibcs/chave-do-sibcs/latossolos/latossolos-vermelhos>. Acesso em 31 de out. de 2024.

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**



Figura 03 – Solo e relevo da área avaliada. Fonte: PronaSolos disponível em: <https://geoportal.sgb.gov.br/pronasolos/>. Acesso em 31 de out. de 2024.

CLIMA E CHUVAS

O clima predominante no Estado do Mato Grosso é o clima tropical com inverno seco, de acordo com a classificação de Köppen. Este clima se caracteriza por apresentar uma estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18° C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm.²

²EMBRAPA. Climas. S.d. Disponível em: < <http://www.cnpf.embrapa.br/pesquisa/efb/clima.htm> >. Acesso em 31 de out. de 2024.





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

CARACTERÍSTICAS, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E POTENCIAL PRODUTIVO:

A Fazenda Emília é constituída de mata do tipo cerrado alto, não há edificações ou exploração mecânica agrícola ou pecuária.

VISTORIA DO LOCAL



Foto 1 – Fazenda Dona Josefa, São Miguel do Rio Preto e Emília confrontando com a Fazenda São Paulo do Cravari.

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 2 – Fazenda Dona Josefa, São Miguel do Rio Preto e Emília confrontando com a Rodovia MT 170.

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243



Este documento foi gerado pelo usuário 065.***.***-46 em 24/03/2026 12:34:53
Número do documento: 25042915002812700000178879994
<https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25042915002812700000178879994>
Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/04/2025 15:00:29



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 3 – Fazenda Dona Josefa, São Miguel do Rio Preto e Emília confrontando com a Fazenda São Paulo do Cravari.

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 4 – Vista aérea da Fazenda Emília.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região conta com as Rodovias BR 364 e MT 170, pavimentada e transitável durante o ano todo. A região conta com posteamento de energia elétrica.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS

Há linhas de ônibus na urbe deste município, Comunidade Mundo Novo no entroncamento das Rodovias BR 364 e MT 170.

10

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Grandes propriedades rurais produtora de grãos e gado de corte, armazém de grãos a 20 km da propriedade rural.

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, padrão, localização e destinação do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região junto a corretor de imóveis, proprietários rurais, pessoas de conhecimento sobre transações rurais, para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador define o valor médio de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por hectare. Perfazendo um valor total de R\$ 2.319,012,00 (dois milhões e trezentos e dezenove mil e doze reais). Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo que digitei em seis laudas, ao final por mim assinada.

Brasnorte – MT, 29 de abril de 2025.

Erik Alberto Miotto
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 25615

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE

ANUNCIO 1

MFRURAL O que você procura?

Todas as Categorias Quem Somos MFR Magazine Depoimentos Lojas Oficiais MFR Kit

8080 HECTARES A VENDA EM NOVA MARINGÁ MT

8080 hectares a venda em Nova Maringá MT. 05 km da Br e 40 km da cidade nova Maringá mt. Área bruta, podendo abrir 20% para desmate agricultura ou pecuária. 80% para projeto de manejo, já foi explorado uma parte para manejo, tendo ainda 2000 hectares para fazer projeto de manejo. Valor 622.000 sacas de soja 30% de entrada 186.600 sacas e mais 5 pagamentos anuais de 87.080 sacas. Índice sorriso.

Valor de R\$ 10.000,00 por hectare.

Formação:

- Terrenos / imóveis rurais
- Terrenos:
- Terrenos acima de 1.000 ha (12%)
- Terrenos entre 1.000 a 10.000 ha (24%)
- Terrenos entre 10.000 a 50.000 ha (18%)
- Terrenos mais de 50.000 ha (11%)
- Outros (7%)

MF RURAL. Disponível em: <<https://www.mfrural.com.br/detalhe/825535/8080-hectares-a-venda-em-nova-maringa-mt>>. Acesso no dia 25/4/2025.

8080 hectares a venda em Nova Maringá mt 05 km da Br e 40 km da cidade nova Maringá mt. Área bruta, podendo abrir 20% para desmate agricultura ou pecuária. 80% para projeto de manejo, já foi explorado uma parte para manejo, tendo ainda 2000 hectares para fazer projeto de manejo. Valor 622.000 sacas de soja 30% de entrada 186.600 sacas e mais 5 pagamentos anuais de 87.080 sacas. Índice sorriso.

Valor de R\$ 10.000,00 por hectare.

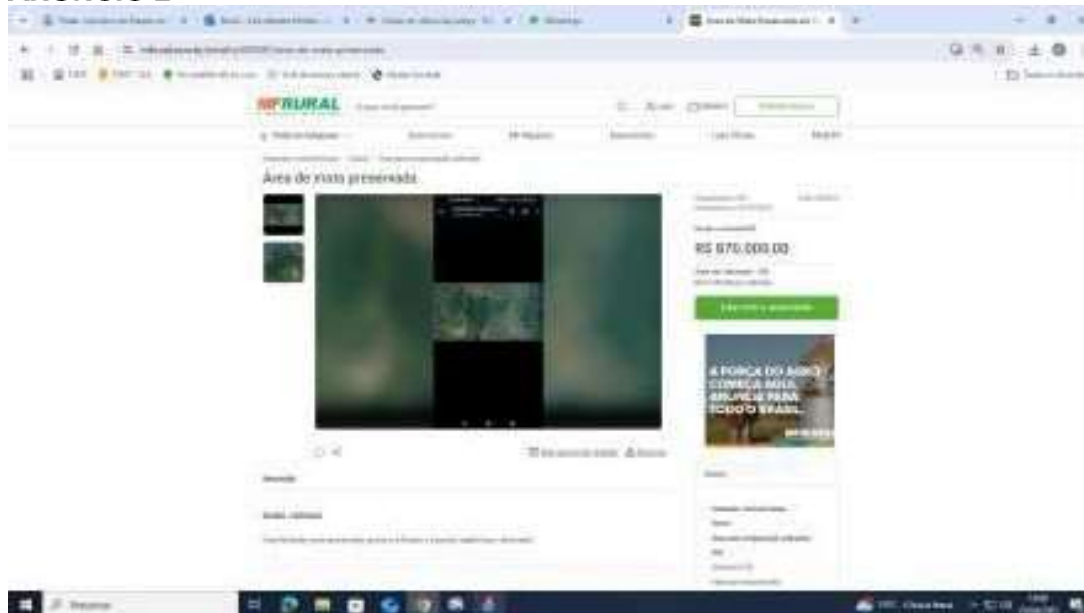
Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

ANUNCIO 2



MF RURAL. Disponível em: <https://www.mfrural.com.br/detalhe/695081/area-de-mata-preservada>. Acesso no dia 25/4/2025.

Bioma: cerrado

Área fechada, mata preservada, próximo a Pontes e Lacerda, região bem valorizada !

Valor de R\$ 8.055.56 por hectare.

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243





**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

ANUNCIO 3

FAZENDA EM SANTA TEREZINHA/MT - IDEAL PARA A COMPENSAÇÃO DE CARBONO

Visualização: 288
Atualizado em: 13/10/2025

Santa Terezinha/MT

R\$ 16.000.000,00

Área em Hectares: 1600
R\$ 10.000,00 por Hectare

Fale com o anunciante

**É AQUI
QUE
ACONTECE**

FAZENDA EM SANTA TEREZINHA, MT, 1600 HECTARES

FAZENDA EM SANTA TEREZINHA, MT, 1600 hectares, com matrícula e demais documentos exigidos... ideal para compensação carbono... valor 10.000,00 por hectare. Valor total 16.000.000,00

[www.mt-ideal-para-a-compensacao-de-carbono](https://www.mfrural.com.br/detalhe/839412/fazenda-em-santa-terezinha-mt-ideal-para-a-compensacao-de-carbono)

Fazenda

Propriedade / Imóvel Rural

Fazendas

Propriedade entre 1.000 e 10.000

Fazendas entre 1.000 e 10.000 ha

1581

MF RURAL. Disponível em: <https://www.mfrural.com.br/detalhe/839412/fazenda-em-santa-terezinha-mt-ideal-para-a-compensacao-de-carbono>. Acesso em 25/10/2025.

FAZENDA EM SANTA TEREZINHA, MT, 1600 hectares

FAZENDA EM SANTA TEREZINHA, MT, 1600 hectares, com matrícula e demais documentos exigidos.... ideal para compensação carbono... valor 10.000,00 por hectare. Valor total 16.000.000,00

Avenida General Osório, 363 - Bairro Centro
Brasnorte – MT CEP: 78.350-00
Fone: (66) 3592- 2287/ 3592-2243

