



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

Código: 100362-90.2023.811.0100

Espécie: Atos Executórios

Parte Autora: AGROPECUÁRIA COMIN LTDA

Parte Executada: DELMAR ORTIZ PINHEIRO e OUTROS

AUTO DE AVALIAÇÃO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA E CIDADE DE BRASNORTE ESTADO DE MATO GROSSO.

Erik Alberto Miotto, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da Ação de Processo de Execução, proposta pela Agropecuária Comin LTDA, em face de Delar Ortiz Pinheiro e Outros em curso perante este respeitável MM. (ª) Juízo (ª) e Secretaria, aos dezenove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três, às 10 horas, em cumprimento ao mandado, dirigi-me à Fazenda Nova Zelândia, e ali, após as formalidades legais, procedi a vistoria da 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.



**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 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 a localização; área total, área explorada, área de preservação permanente, edificações, serviços públicos entre outros.

O Auto de Avaliação apresentado reproduz as exigências do art. 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 pela EMBRAPA no sítio eletrônico:

http://geoinfo.cnps.embrapa.br/layers/geonode%3ABrasil_solos_5m_20201104



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Zona Rural do Município de Brasnorte/MT, o acesso é pela Rod MT 170, km 200, mais 35 km à direita por meio de estradas rurais cascalhada. Uma distância de aproximadamente de 100 km desta urbe. O percurso inicia-se nesta urbe até a Comunidade Mundo Novo pela da Rod MT 170, perfazendo uma distância de 65 km, percorre-se mais 35 km pela Estada Vicinal do Mundo Novo até a propriedade rural.

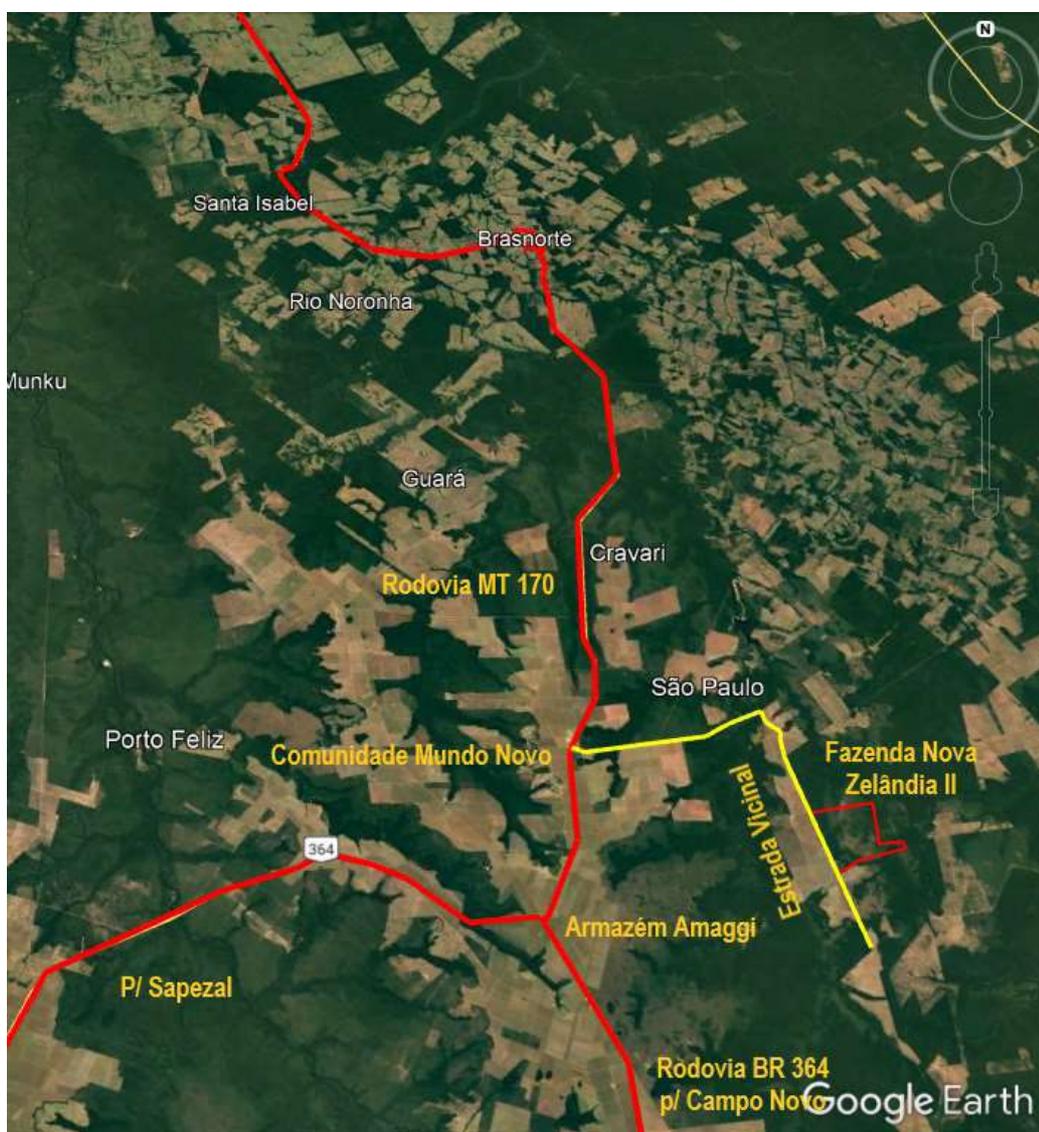


Imagem 1 – Localização da Fazenda Nova Zelândia II
Fonte: Google Earth



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

LIMITES E CONFRONTANTES

Uma área de terras com 3.000,4867 há (três mil hectares e quarenta e oito ares e sessenta e seis centiares), neste Município e Comarca de Brasnorte/MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, registrado sob a Matrícula 5023, de 12 de setembro de 2014, Livro 2 – Registro Geral, dentro das seguintes metragens, limites e confrontações: ao Norte: Fazenda Nova Zelândia II; ao Leste: Fazenda Centro Oeste II; ao Sul: Fazenda Nova Zelândia III; ao Oeste: Estrada Vicinal Novo Mundo.



Imagem 2 – Limites e Confrontantes da área
Fonte: Google Earth



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

SOBREPOSIÇÃO DE MATRÍCULAS

A matrícula objeto de avaliação está sobreposta em toda a extensão as matrículas da Fazenda Anhanguera de propriedade do Senhor Nasser Rajab, quem no dia 24 Janeiro de 2022 foi lmitido na Posse em cumprimento do Acórdão de fls. 2091/2142, que transitou em julgado, no bojo do processo Código 16074 desta Comarca de Brasnorte/MT. Neste momento, litigam as partes em Embargos de Terceiros.

Na dada do cumprimento do mandado de imissão na posse, quem ocupava a Fazenda Nova Zelândia II era a denominação M2WP Holding LTDA, representado pelo Senhor Matheus Furia Buzette, esse adquiriu a matrícula por título oneroso.



Imagem 3 – Sobreposição de matrículas
Fonte: Google Earth



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

CARACTERÍSTICAS, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E POTENCIAL PRODUTIVO:

O imóvel de terreno rural com uma área de 3000,4867 há a cobertura por vegetação nativa é predominante, há dois pontos explorados com aproximadamente 70 há, uma para a agricultura mecanizada e a outra com edificações. Nesta área há: energia elétrica; poço e caixa d'água; um galpão de cobertura metálica de aproximadamente 30x50 metros; além de 6 edificações em alvenaria. A propriedade rural possui potencial agrícola para a produção de grãos e pastagens.



Imagem 4 – Áreas exploradas
Fonte: Google Earth



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

SOLO

Os solos dessa região são os distróficos, ou seja, de baixa fertilidade, eles exigem técnicas de cultivo moderno para torná-los eficientes, tais como: a calagem, o plantio direto para a estruturação do solo, adubação via solo e foliar. Em regra os solos tropicais são ácidos e de baixa fertilidade, porém as chuvas sazonais na região centro-oeste permite a produção agrícola de cultivares.



Imagem 5 – Solos distróficos

http://geoinfo.cnps.embrapa.br/layers/geonode%3Abrasil_solos_5m_20201104



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

FOTOS



Foto 1 – Fazenda Nova Zelândia – 24/1/2022.



Foto 2 – Licenciamento Ambiental – 24/1/2022.



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



Foto 3 – Divisa da Fazenda Nova Zelândia com a Fazenda Santo Expedito – 24/1/2022.



Foto 4 – Estradas internas da Fazenda Nova Zelândia II - 24/1/2022.



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



Foto 5 – Área explorada com edificações.



Foto 6 – Galpão de cobertura Metálica.



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



Foto 7 – Poço e caixa d'água.



Foto 8 – Postemanto de energia elétrica.



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



Foto 9 – Área explorada para agricultura mecanizada.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região conta com as Rodovias BR 364 e MT 170, pavimentada e transitável durante o ano todo. A estrada vicinal é cascalhada 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, no entroncamento das Rodovias BR 364 e MT 170.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Grandes propriedades rurais produtora de grãos e gado de corte, armazém de grãos a 60 km da propriedade rural.



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



Imagem 6 – Locais das Fotos
Fonte: Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDMIR SOKEN, liberado nos autos em 17/11/2023 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0837169-77.2020.8.12.0001 e código npKluj73.



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

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 por hectare em R\$ 23.200,10 (vinte e três mil e duzentos reais e dez centavos) para as áreas exploradas; e R\$ 9.000,00 (nove mil reais) para as áreas com cobertura vegetal, perfazendo um valor total de R\$ 27.994.007,00 (vinte e sete milhões, novecentos e noventa e quatro mil e sete reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo que digitei, ao final por mim assinada.

Brasnorste – MT, 2 de outubro de 2023.

Erik Alberto Miotto
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 25615



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

ANUNCIO 1

Rural - 35640000m² - 4 Quartos - 1 Vaga
Venda R\$ 90.000.000
 Conheça a vizinhança do imóvel
 Entre em contato com Jorge Tsifidis Imóveis para o imóvel em Juara, Mato Grosso

Form fields: Email, Nome, Telefone, Mensagem (Obl. Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis).
 Botão: Contatar

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-entre-sinop-e-juara-mt-plantando-900-hectares.-2971157315.html>

Fazenda entre Sinop e Juara - MT

3564 hectares com, não dá para abrir mais, só se comprar em outra região para repor 900 hectares aberta plantando há 20 anos,

Argila de 20% a 50%

Com arrendamento planta 1050 hectares área rendada de 240 hectares, tem mais 2 anos, paga 7 sacas por hectare, foi vendida, mas quem comprou continua o arrendamento, vai pedir um pouco mais agora.

Área de Mato com aproximadamente 30.000 cúbicos de madeira,

4 casas

1 barracão de máquinas

2 menores

Soja média 72 sacas

Milho média 120 sacas

represa Grande com reserva d'água para um pivô de 130 hectares,

Armazém com capacidade de Ver dados sacas

Documentação em dia

Preço 618.000 sacas soja

Preço por Há = 25.252,52 reais.



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

ANUNCIO 2

Rural - 30000000m²
Venda R\$ 60.000.000
 Conheça a vizinhança do imóvel
 Gráficos satélite

Entre em contato com IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS para o imóvel em Juara, Mato Grosso

Email:
 Nome: Telefone:
 Mensagem:

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-em-juara-mt-2986458660.html>

FAZENDA SANDOZ

TAMANHO
3.000 Hectares

REGIÃO
Juara

LOGÍSTICA
Excelente

FORMADA

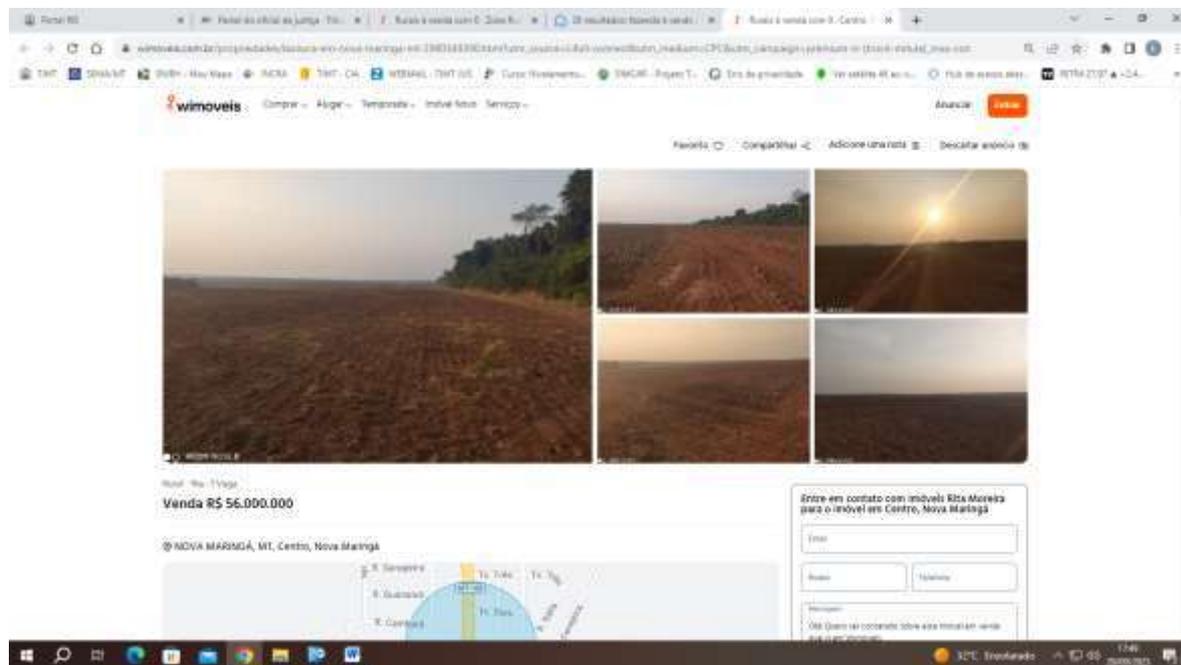
- Aberta 1.452 Hectares
- Já Plantando 1.000 Hectares
- Faz Safra e Safrinha
- Tem mais 200 Hectares em Pasto que Vira Lavoura

Peço por há = 20 mil reais



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

ANUNCIO 3



[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lavoura-em-nova-maringa-mt-2980349390.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-lc-\(trovit-mitula\)_max-con](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lavoura-em-nova-maringa-mt-2980349390.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-lc-(trovit-mitula)_max-con)

Lavoura em Nova Maringá - Mt

Fazenda em Nova Maringá - MT

LAVOURA

2.300 hectares

700 hectares plantando Safra e Safrinha.

benfeitorias:

3 casas

Barracão Grande para Maquinários

Energia

Poço Artesiano

Toda Cercada

Preço: 400 mil sacas de soja.

Condições: 100 mil sacas de soja de Entrada

Preço por Há = 24.347,78

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT

CEP: 78.350-00

FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



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