



Número: **0002196-80.2018.8.11.0049**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª VARA DE VILA RICA**

Última distribuição : **05/09/2018**

Valor da causa: **R\$ 1.100.527,74**

Processo referência: **00021968020188110049**

Assuntos: **Espécies de Contratos**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
VALTER JOSE DOMINGUES (EXEQUENTE)	
	ALESSANDER GIROTTTO FERNANDES NOGUEIRA (ADVOGADO(A))
SUELI GARCIA DE CARVALHO (EXEQUENTE)	
	ALESSANDER GIROTTTO FERNANDES NOGUEIRA (ADVOGADO(A))
CESAR TORRES VEDANA (INTERESSADO)	
	ALEXANDRE TORRES VEDANA (ADVOGADO(A))

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
193439966	09/05/2025 18:03	Juntada de Petição de devolução de mandado	Devolução de mandado	Devolução de mandado



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

Processo n. 0002196-80.2018.8.11.0049

VALTER JOSE DOMINGUES - CPF: 037.255.616-72 (EXEQUENTE), SUELI GARCIA DE CARVALHO - CPF: 554.376.216-04 (EXEQUENTE)

CESAR TORRES VEDANA - CPF: 791.569.081-72 (INTERESSADO)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO

O bem avaliado trata-se de um lote rural, remanescente da Fazenda Beleza, situado no município de Vila Rica – MT, com área total de 538,4206 hectares, registrado sob a matrícula nº 5851 do Cartório de Registro de Imóveis de Vila Rica - MT.

Acesso ao imóvel:

Ponto de partida: Perímetro urbano de Vila Rica – MT.



Sentido: Rodovia com destino a Santa Terezinha – MT, com desvio à esquerda no Trevo do Cupim e posterior conversão à direita.

Distância aproximada percorrida (ida e volta): 60 km.

Tipo de via: Estrada não pavimentada.

Durante a diligência, este Oficial de Justiça foi acompanhado pelo Senhor Cesar Torres Vedana, que indicou a localização exata do bem e suas delimitações físicas.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

Acesso: Por estradas vicinais de terra.

Composição da área:

67,4707 hectares de área aberta destinada ao plantio de grãos;

Área remanescente composta por vegetação nativa.

Atividade econômica predominante: Agricultura e pecuária extensiva.

3. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO

Levantamento realizado por meio de imagens aéreas captadas por drone, com registro fotográfico obtido por



meio do aplicativo Timestamp Câmera.

A diligência foi acompanhada pessoalmente pelo requerido.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Foram consultados profissionais que analisaram o material fotográfico anexo e receberam informações técnicas sobre a localização do imóvel:

Sr. Darcioni Gaspareto (salvo engano, perito cadastrado nesta comarca): para ele o imóvel vale R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

Sr. Davi Aparecido Oliveira Moreira, matrícula 545, do Departamento de Tributação do Município de Vila Rica – MT, apontou, com base em valores praticados no mercado local:

– Área agrícola: $67,4707 \text{ ha} \times \text{R\$ } 41.226,63 = \text{R\$ } 2.781.589,58$ (dois milhões, setecentos e oitenta e um mil, quinhentos e oitenta e nove reais e cinquenta e oito centavos);

– Área de vegetação nativa: $470,9499 \text{ ha} \times \text{R\$ } 3.808,98 = \text{R\$ } 1.793.838,75$ (um milhão, setecentos e noventa e três mil, oitocentos e trinta e oito reais e setenta e cinco centavos);

– Valor total segundo Davi: R\$ 4.575.428,33 (quatro milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e oito reais e trinta e três centavos).



Também foram consideradas referências utilizadas no laudo do processo nº 1002327-96.2022.8.11.0049, com as devidas adaptações ao presente caso.

INCRA - MRT 7 – AVALIAÇÃO CONFORME USO DO SOLO

De acordo com o Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2023, publicado pela Superintendência Regional do INCRA em Mato Grosso, o município de Vila Rica – MT está inserido no Mercado Regional de Terras Norte Araguaia (MRT 7).

Conforme a planilha de preços referenciais (páginas 31 a 33 do relatório), os valores médios por VTI/ha (Valor da Terra com Investimentos por hectare) são:

- Área agrícola: $67,4707 \text{ ha} \times \text{R\$ } 48.449,72 = \text{R\$ } 3.269.024,57$ (três milhões, duzentos e sessenta e nove mil, vinte e quatro reais e cinquenta e sete centavos);
- Área de vegetação nativa: $470,9499 \text{ ha} \times \text{R\$ } 9.774,03 = \text{R\$ } 4.602.990,40$ (quatro milhões, seiscentos e dois mil, novecentos e noventa reais e quarenta centavos);
- Valor total: $\text{R\$ } 7.872.014,97$ (sete milhões, oitocentos e setenta e dois mil, quatorze reais e noventa e sete centavos).

Referência:



INCRA. *Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2023*. Superintendência Regional de Mato Grosso, 2023. Disponível em: RAMT_SR_13_MT_2023.pdf. Acesso em: 09 de maio de 2025.

6. CONCLUSÃO

A presente avaliação levou em consideração a composição mista da propriedade, com área cultivável (67,4707 ha) e o restante de vegetação nativa (470,9499 ha).

Portanto, o valor final estimado para o imóvel objeto deste laudo é de R\$ 5.480.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e oitenta mil reais).

Nada mais.

Vila Rica – MT, 09/05/2025.

Carlos Eduardo Vincenzi

Oficial de Justiça

Matrícula 26128



