



Número: **0020817-96.2014.4.01.3600**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Juína-MT**

Última distribuição : **18/12/2014**

Valor da causa: **R\$ 18.366,00**

Processo referência: **0020817-96.2014.4.01.3600**

Assuntos: **Fiscalização**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
UNIÃO FEDERAL (EXEQUENTE)				
EZEQUIAS VICENTE DA SILVA (EXECUTADO)		DIEGO RAFAEL LANZARINI (ADVOGADO)		
POLIANA MIKEJEVS CALCA registrado(a) civilmente como POLIANA MIKEJEVS CALCA (LEILOEIRO)				
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
2238119102	18/02/2026 16:40	214546606 - Devolução de mandado - Auto de Avaliacao Fazenda Sao Joao_VII assinado	Informação	Interno



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

Processo: 1001226-60.2025.8.11.0100

Espécie: Carta Precatória

Autor: União Federal

Executado: Ezequias Vicente da Silva

AUTO DE AVALIAÇÃO

AO JUÍZO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE BRASNORTE ESTADO DE MATO GROSSO.

Erik Alberto Miotto, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da Ação de Processo de Execução, proposta pela União Nacional em face de Ezequias Vicente da Silva em curso perante este respeitável MM. (ª) Juízo (ª) e Secretaria, aos vinte e nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao mandado de Penhora, Avaliação e Depósito, diligenciei ao imóvel rural denominado Fazenda São João VII, e ali procedi à avaliação do bem imóvel abaixo descrito, e para tanto venho apresentar: **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

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.

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**

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. 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, 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**

LOCALIZAÇÃO

O imóvel rural esta localizado na Rodovia MT 170, Linha denominada Cabeça de Porco, Zona Rural do Município de Brasnorte/MT, a 28 km de distância desta urbe. São 10 km pela Rod MT 170 no sentido Juína/MT, até o entroncamento da Estrada Vicinal Cabeça de Porco, desse ponto percorre-se 18 km até a propriedade rural.

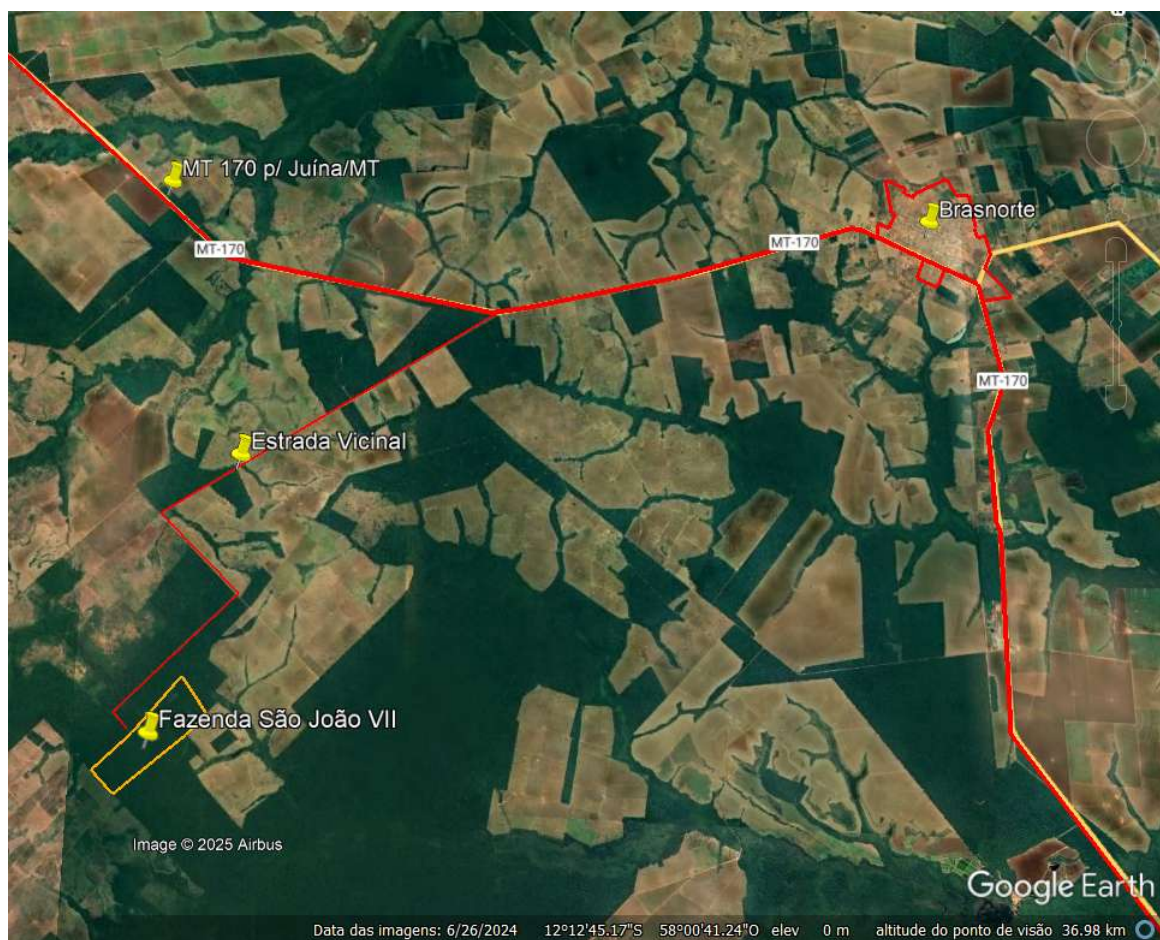


Figura 1 – Localização Fazenda São João VII
Fonte: Google Earth

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**

LIMITES E CONFRONTANTES



Figura 2 – Limites e Confrontantes Fazenda São João VII
Fonte: *Google Earth*

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**

Um Imóvel de terras rurais, com a área de 2.420.000,00m² (dois milhões, quatrocentos e vinte mil metros quadrados), ou sejam, 100 alqueires paulistas ou ainda 242,00 hectares, situado no lugar denominado Fazenda São João VII, situado neste Município e Comarca de Brasnorte - MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, Matrícula nº 0387, de 22 de Setembro de 2005, Livro 2 Registro Geral, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: "Inicia no marco de madeira de lei denominado M-1 cravado na junção das terras de Laércio Peraro com a Fazenda Guarani de sucessores de Orlando Peraro e daí segue por linha reta divisando com a Fazenda Guarani, com o rumo magnético de N 40°30'W por 774,40 metros que é o local do marco de madeira de lei M-2, volve novamente a direita e segue confinando com as terras de Antônio Moreno, no rumo N 49°30'E, atingindo o marco de madeira de lei M-3 aos 3.125,00 metros: daí vai no rumo S 40°30'E, tendo como lindeiro Faustino Scorpion, alcançando o marco M-6 aos 774,40 metros volve novamente a direita. indo pela divisa das terras de Laércio Peraro, cujo rumo é S 49°30'W atingindo aos 3.125,00 metros o marco M-5, ponto de partida da presente gleba. Confrontantes: Ao Norte com terras de Antônio Moreno; a Leste com terras de Faustino Scorpion; ao Sul com terras de Laércio Peraro: a Oeste com a Fazenda Guarani de propriedade dos herdeiros de Orlando Peraro. Código do Imóvel: 901 240.103.138-5." Constante na matrícula primitiva.

CARACTERÍSTICAS, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E POTENCIAL PRODUTIVO:

A Fazenda São João VII com área 242 (duzentos e quarenta e dois hectares), a área é toda coberta por vegetação nativa do bioma amazônico, não há edificações ou benfeitorias. Possui capacidade produtiva para lavoura e pastagens.

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**

SOLO E RELEVO

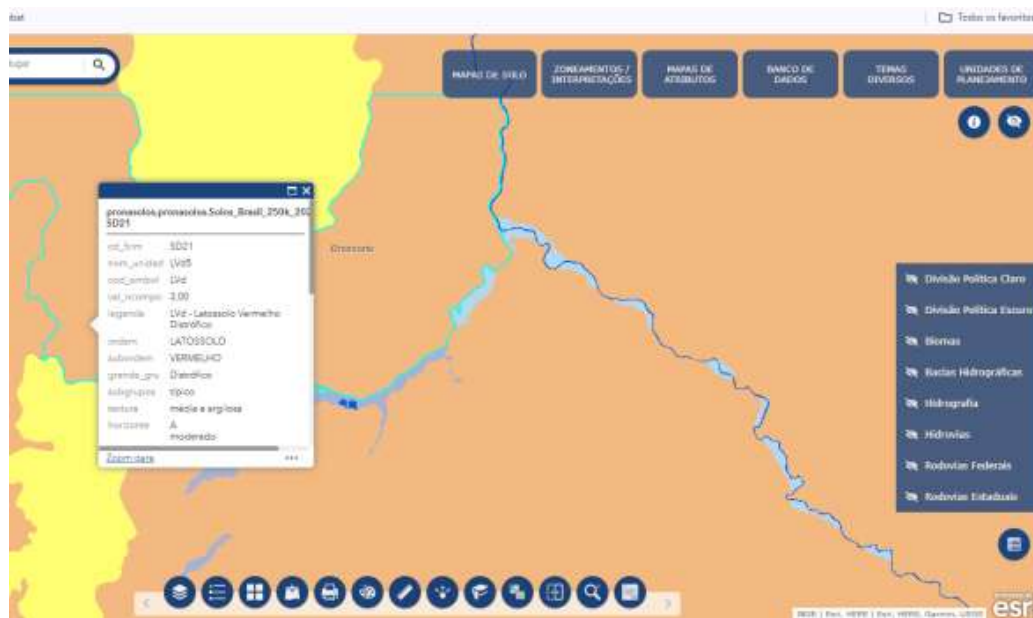


Figura 03 – Solo e relevo da área avaliada. Fonte: PronaSolos disponível em: <https://geoportal.sgb.gov.br/pronasolos/>

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.





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

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.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região conta com a Rodovia MT 170, pavimentada e transitável durante o ano todo. As estradas vicinais são de fácil acesso e transitável em todo o percurso. A região conta com posteamo de energia elétrica.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Propriedade rurais produtoras de animais de corte e grãos.

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**

VISTORIA DO LOCAL



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**



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**



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**



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**

FORMAÇÕES DE VALORES PARA O CALCULO DO HECTARE:

A coleta de elementos amostrais pode ser realizada através da pesquisa de imóveis rurais na condição de oferta, por meio de portais eletrônicos de imobiliárias que atuam na região de interesse. Ao proceder a coleta das amostras, foram identificados 7 (sete) elementos amostrais, localizados na região de Brasnorte/MT e nos arredores.

Anuncio	Cidade	Tipo	Área Ha	Preço Total	R\$ / Ha	Fator Área	R\$/Ha
	Brasnorte	Imóvel Avaliado	400				
1	Juara	Pecuária/Lavoura	932	R\$ 16.000.000,00	R\$ 17.167,38	1,1115	R\$ 19.081,99
2	Juara	Pecuária/Lavoura	93	R\$ 1.200.000,00	R\$ 12.903,23	0,6944	R\$ 8.959,92
3	Juara	Pecuária/Lavoura	1210	R\$ 18.500.000,00	R\$ 15.289,26	1,1484	R\$ 17.558,08
4	Campo Novo	Pecuária/Lavoura	159	R\$ 480.000,00	R\$ 3.018,87	0,7940	R\$ 2.397,06
5	Brasnorte	Pecuária/Lavoura	563	R\$ 13.000.000,00	R\$ 23.090,59	1,0892	R\$ 25.150,53
6	Brasnorte	Pecuária/Lavoura	700	R\$ 31.250.000,00	R\$ 44.642,86	1,1502	R\$ 51.346,58
7	Sapezal	Pecuária/Lavoura	635	R\$ 16.500.000,00	R\$ 25.984,25	1,1225	R\$ 29.166,79
						Média	R\$ 21.951,56

FONTE ANÚNCIOS:

Anuncio 1	Disponível em: < https://www.mfrural.com.br/detalhe/897181/fazenda-a-venda-para-pecuaria-932-hectares-em-juara-mt >. Acesso em 31/10/2025.
Anuncio 2	Disponível em: https://www.mfrural.com.br/detalhe/838101/area-agricola-para-plantio-de-graos-em-brasnorte-mt . Acesso em 31/10/2025.
Anuncio 3	Disponível em: https://www.mfrural.com.br/detalhe/753125/fazenda-500-alqueires-1210-hectares-juara-mt >. Acesso em 31/10/2025.
Anuncio 4	Disponível em: https://www.mfrural.com.br/detalhe/600629/fazenda-proximo-a-campo-novo-do-parecis >. Acesso em 31/10/2025.
Anuncio 5	Disponível em: < https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/vende-se-fazenda-de-563-hectares-em-brasnorte-mt-1427942567?lis=listing_1100 >. Acesso em 31/10/2025.
Anuncio 6	Disponível em: < https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-cozinha-zona-rural-brasnorte-mt-700m2-id-2684265649/?source=ranking%2Crp >. Acesso em 31/10/2025.
Anuncio 7	Disponível em: < https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-5-quartos-com-churrasqueira-centro-sapezal-mt-635m2-id-2776356542/?source=showcase%2Crp >. Acesso em 31/10/2025.

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**

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, padrão, localização e destinação do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região, este avaliador define o valor médio por hectare em R\$ 21.951,56 (vinte e um mil e novecentos e cinquenta e um e cinquenta e seis centavos). Perfazendo um valor total de R\$ 5.312.277,52 (cinco milhões, trezentos e doze mil e duzentos e setenta e sete reais e cinquenta e dois centavos).

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

Brasnorte – MT, 10 de novembro de 2025.

Erik Alberto Miotto
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat. 25615

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243

