

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SORRISO/MT.

Processo nº. 1017057-71.2024.8.11.0040.

Polo Ativo: ADM DO BRASIL LTDA.

Polo Passivo: EVANDRO LUIS MOHLECKE.

JOÃO ALVES BRAGA, Oficial de Justiça/Avaliador, nos autos da
determinação, em curso perante este respeitável Juízo, e após as formalidades
legais, bem como, as diligências necessárias para cumprimento do trabalho de
avaliação, vem apresentar o seu laudo.

AUTO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE BEM IMÓVEL RURAL

Inicialmente esclarece que a pesquisa e apuração do valor contido no
final do auto, obedeceram ao método comparativo, atualizado a luz da realidade
de preço de mercado, com pesquisa realizada junto a alguns produtores rurais
nas proximidades do imóvel avaliado e área rural vendida nas proximidades da
referida área em Ipiranga do Norte/MT.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

DENOMINAÇÃO: SÍTIO SÃO PEDRO



**LOCALIZAÇÃO: HÁ 08 (OITO) QUILOMETROS DA CIDADE DE
IPIRANGA DO NORTE - MT**

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(S): CONFRONTANTES/REGISTROS

01 (um) Imóvel rural sob número 369, situado no lugar denominado P. A. Eldorado, no Município de Ipiranga do Norte – Estado de Mato Grosso, com área superficial de: 81,8789 (oitenta e um hectares, oitenta e sete ares e oitenta e nove centiares), e os seguintes limites e confrontações: partindo do marco M-956, definido pela coordenada plana UTM 8.652.401.128m, Norte e 588.213,669, Leste, referida ao meridiano central 57°Wgr; deste, segue confrontando com o lote 368 com os seguintes azimutes planos e distâncias: 173°04'30" e 29,95 metros, atravessando a Área de Preservação permanente, chega-se na estação D-119; 173°04'30" e 1.278,25 metros, chega-se no marco M-773 ;deste, segue confrontando com a Estrada Vicinal com o azimuth plano de 261°53'03" e distância de 592,85 metros, chega-se no marco M-774; deste, segue confrontando com o lote 370 com os seguintes azimutes plano e distâncias : 351°42'49" e 1.346,52 metros, chega-se na estação D-208; 351°42'48" e 36,40 metros, atravessando a área de Preservação Permanente, chega-se no marco M 959, localizado na margem esquerda do Córrego Peroba, deste, segue por sua margem esquerda, a montante, com um distância de 868,01 metros, chega-se no marco M-956, ponto inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo assim, uma área superficial de: 81,8789 (oitenta e um hectares, oitenta e sete ares e oitenta e nove centiares), de acordo com a cópia da Matrícula 30.735, folha 01F do livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso – MT que segue em anexo.



MATRICULA

30.735

FOLHA

01F

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Haroldo Canavarros Serra

OFICIAL

SORRISO

03 DE

Julho

DE 2008

Lote rural sob n.º 369, situado no P. A. Eldorado I, no Município de Ipiranga do Norte, Estado de Mato Grosso, com área de 81,8789 ha (oitenta e um hectares, oitenta e sete ares e oitenta e nove centiares) e os seguintes limites e confrontações: partindo do marco M-956, definido pela coordenada plana UTM 8.652.401,128m Norte e 588.213,669m Leste, referida ao meridiano central 57°Wgr; deste, segue confrontando com o lote 368 com os seguintes azimutes plano e distâncias: 173°04'30" e 29,95 metros, atravessando à Área de Preservação Permanente, chega-se na estação D-119; 173°04'30" e 1.278,25 metros, chega-se no marco M-773; deste, segue confrontando com a Estrada Vicinal com o azimute plano de 261°53'03" e distância de 592,85 metros, chega-se no marco M-774; deste, segue confrontando com o lote 370 com os seguintes azimutes plano e distâncias: 351°42'49" e 1.346,52 metros, chega-se na estação D-208; 351°42'48" e 36,40 metros, atravessando à Área de Preservação Permanente, chega-se no marco M-959, localizado na margem esquerda do Córrego Peroba, deste, segue por sua margem esquerda, a montante, com uma distância de 868,01 metros, chega-se no marco M-956, ponto inicial da descrição deste perímetro. Obs. fica excluído do mesmo 2,6850 ha, referente à Área de Preservação Permanente, de acordo com o Código Florestal, Lei 4.771 de 15/09/1965. Norte: Córrego Peroba; leste: Lote 368; sul: Estrada Vicinal; oeste: Lote 370. Cadastro: CCIR 2003/2004/2005 - código do imóvel rural: 902 101 102 059 3; denominação do imóvel rural: Sítio São Pedro; área total: 81,8789 ha; classificação fundiária: minifúndio; data da última atualização: 11/04/2007; indicações para localização do imóvel rural: PA Eldorado I; município sede do imóvel rural: Ipiranga do Norte; UF: MT; módulo rural: --; n.º de módulos rurais: --; módulo fiscal: 100,0 ha; n.º de módulos fiscais: 0,8187; FMP: 4,0000 ha; nome do detentor: Evandro Luiz Mohlecke; CPF: 547.479.370-72; nacionalidade: brasileira; código da pessoa: 05144080-6; % de detenção do imóvel: 100. Proprietário: EVANDRO LUIS MOHLECKE casado com CIRLEI MARIA MOHLECKE, brasileiros, agricultores, RG. n.ºs 3048763605-SSP-RS e 1044678405-SSP-RS, CPF n.ºs 547.479.370-72 e 650.146.770-53, residentes em Ipiranga do Norte - MT. Registro anterior: 2/7.422 fl. 01 L.º 02 de 15/05/2007 do RJ de Lucas do Rio Verde - MT. Prot. n.º 108.034. O Oficial:

AV-1/30735 - Nos termos da certidão da matrícula 7.422, do 1º Serviço Registral da Comarca de Lucas do Rio Verde - MT, encontram-se inscritos na mesma os seguintes atos: AV-1/7.422 de 15/05/2007 - Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta com o IBAMA, em 17/08/89, comprometendo a preservar 20% do total de propriedade, conforme consta na AV-2/487; R 2/7.422 de 15/05/2007 - Título de Domínio, sob Condição Resolutiva n.º MT 006000000030, expedido em 02/02/2006, pelo INCRA - Registro efetuado com base na R. Sentença emitida em 04/12/2006 pelo Excelentíssimo Dr. Túlio Dualilbi Alves Souza, Juiz Diretor do Foro da Comarca de Lucas do Rio Verde - MT, no Processo de Suscitação de Dúvida n.º 2005/55. Dou fê. Sorriso - MT., 03/07/2008. O Oficial:

lo digitalmente
protocolado em 10/08/2022 às 18:04 sob o número WJMJ22413851887
informe o processo 1108210-27.2020.8.26.0100 e código 2qj52Utm.

DESCRIÇÃO DE BENFEITORIAS:

Área de aproximadamente 70,00h com vários anos de plantios;
Área de aproximadamente 11,8789has, em mata natural, área permanente, não existindo cultivo; e, não possui sede e nem barracão no imóvel.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

VEGETAÇÃO NATURAL – mata ciliar com o Córrego Peroba.

RELEVO – plano suavemente inclinado.

SOLO – terra de cultura com textura média mista, sendo que a mesma esta com 70,00has toda mecanizada, sendo preparada para o plantio de lavouras e 11,8789has em mata (reserva).

CONCLUSÃO E ATRIBUIÇÃO DE VALOR AO IMÓVEL:



Para realizar a avaliação do imóvel acima descrito, como de praxe, foi adotado o método comparativo direto, de pesquisas e levantamento de preços e valores no mercado imobiliário, onde as pesquisas apontaram valores comparativos em negócios de compra e venda de propriedades semelhantes nas proximidades da região.

Com relação a presente avaliação, com base nas informações acima mencionadas, levando em conta o prazo para pagamento e o fato do valor a vista, cheguei ao valor à vista da área em 800 sc/ha (oitocentos) de soja por hectare, cujo valor da saca, nesta data da conclusão da avaliação (20/05/2025), corresponde a R\$ 107,90/sc (Cento e sete reais e noventa centavos), de acordo com o Boletim do IMEA, cujo hectare finaliza o valor de R\$ 86.320,00 (oitenta e seis mil e trezentos e vinte reais).



Assim, torno em definitivo a AVALIAÇÃO do imóvel penhorado, na modalidade de PAGAMENTO À VISTA:

- 01 (uma) área rural com 81,8789 hás (oitenta e um hectares, oitenta e sete ares e oitenta e nove centiares), Sítio São Pedro, situado há 08 (oito) quilômetros da cidade de Ipiranga do Norte/MT., no lugar denominado P. A. Eldorado I, Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT, sob a matrícula de n.º 30.735, fls. 01F, do livro n.º 02.



Por todos os itens acima expostos, conforme pesquisas levadas a efeito na região, este Oficial de Justiça/Avaliadores, encontrou divergências de preços devido à forma que existe na área, assim apresento o valor por hectare da área no geral, no valor de R\$ 86.320,00 (oitenta e seis mil e trezentos e vinte reais). Perfazendo assim, o valor total da área de (81,8789 hectares) em **R\$ 7.067.786,64 (SETE MILHÕES, SESSENTA E SETE MIL, SETECENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS)**, considerando para pagamento a vista.

E, para constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

Sorriso/MT, 20 de maio de 2025.

João Alves Braga
Oficial de Justiça/Avaliador



FOTOS







ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DE SORRISO

Certidão de Devolução de Carta Precatória

Processo: 1017057-71.2024.8.11.0040; **Valor causa:** R\$ 1.000,00; **Tipo:** Cível; **Espécie:** [Atos executórios]->CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261) **Recuperando:** Sim/Não - **Urgente:** Sim/Não - **Pode cumprir fora do expediente:** Sim/Não.

Certifico que na data de hoje realizo a devolução da presente Carta Precatória, para a Comarca de Origem.

SORRISO, 12 de junho de 2025.

Assinado Digitalmente
EDILEUSE DA SILVA PORTO

Gestor(a) Judiciário(a)

Sede do juízo e Informações: R. Canoas, 641 - Centro Sul, Sorriso - MT, 78890-000. Contatos: Telefone: (66) 3545-8421 – e-mail: sor.2vara@tjmt.jus.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETICIA AMARAL MACHADO BANHARELLI, liberado nos autos em 18/07/2025 às 18:22 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1108210-27.2020.8.26.0100 e código 2qj52Utm.