EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA TERCEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA – MT.

Processo 1009664-63.2025.8.11.0007
AUTOS DE ORIGEM: 0000527-43.1996.8.11.0055- 1ª VARA DE TANGARA DA SERRA

Requerente: PRIMATERRA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS AGRICOLA LTDA-ME
Requerido: ESPOLIO DE LUIZ ANTONIO DE GIACOMETTI, APARECIDO OLIVEIRA SILVA, LUANA DE GIACOMETTI SOUZA, FERNANDO DE GIACOMETTI, ALANA KATIUSCIA DE GIACOMETTI

ARIANE CHIANESI BORGES, Oficial de Justiça designado nos autos supra identificado, em curso perante a 3ª Vara, efetuei as diligências necessárias para o trabalho que me foi confiado e nesta oportunidade apresento o presente laudo:

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 19 (dezenove dias do mês de fevereiro do ano de 2026, eu, Ariane Chianesi Borges, em cumprimento a decisão emanada os autos 0000527-43.1996.8.11.0055 com trâmite na 1ª Vara Cível de Tangará da Serra/MT **AVALIEI** o imóvel que é objeto de constrição nos aludidos autos, de modo em que, passo a registrar:

1. MÉTODO DA AVALIAÇÃO

1.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Para desenvolvimento da presente avaliação fora utilizado como parâmetro o método comparativo de dados de mercado, o qual, de acordo com a NBR 14653-1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Em outras palavras, o valor do imóvel objeto da avaliação é apurado através da comparação direta com os dados mais semelhantes disponíveis no mercado.

Para tanto, tem-se como comparação o valor anunciado em imobiliárias e transações recentes no que diz respeito a venda de imóveis na região objeto de vistoria.

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-38 em 03/03/2026 13:10:02
Número do documento: 26030215245415300000208980380
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030215245415300000208980380
Assinado eletronicamente por: ARIANE CHIANESI BORGES - 02/03/2026 15:24:54

Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 15/07/2026 16:02:41
Número do documento: 26030314480530300000209125591
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030314480530300000209125591
Assinado eletronicamente por: MAGNUM DE FIGUEIREDO MARISCO - 03/03/2026 14:48:05

2. DO IMÓVEL - Lote Rural nº 238/2

Trata-se de um imóvel rural, o qual é objeto da matrícula nº 3517 registrada no Livro 2-Q do Cartório de Registro de Imóveis (1º Ofício) de Alta Floresta/MT, possuindo **a área total de 25 (vinte e cinco hectares).**

2.1.1 Localização

Considerando que o presente mandado, bem como a matrícula não consta a localização do imóvel em coordenadas, comunidade rural, ou mesmo junto ao número do INCRA constante na matricula, este oficial após consultar a Prefeitura Municipal de Carlinda, bem como moradores antigos da localidade, conseguiu averiguar que a propriedade estaria localizada na Comunidade São Carlos, próximo ao Setor Del Rey, na cidade de Carlinda, a qual faz parte da Comarca de Alta Floresta/MT.

O imóvel em questão localiza-se à aproximadamente 70 km do centro de Alta Floresta/MT.

Seguindo o percurso da MT 208 Alta Floresta sentido Del Rey, por aproximadamente 62 km de asfalto (estrada pedagiada), virando à direita – Ramal, estrada de terra sentido à comunidade São Carlos por aproximadamente 6.6 km.

A localização do imóvel pode ser tida como regular, de fácil acesso, tendo em vista que praticamente quase todo o percurso possui pavimentação asfáltica.

2.1.2. Benfeitorias e tipologia das áreas.

A área total da matrícula do imóvel corresponde a 25 hectares (vinte e cinco hectares).

A propriedade não possui benfeitorias visíveis, apresenta cerca em péssimo estado de conservação; apresenta servidão de passagem que dá acesso a propriedade de Iron Celestino de Miranda;

Não há informação de qual quantidade da propriedade seria de área aberta ou a proporção exata da área de vegetação nativa/preservação permanente.

Infere-se que em consulta ao sistema SICAR não foi possível localizar Cadastro de Registro Rural da localidade.

Ademais, não acompanha o presente mandado o croqui do imóvel rural.

Segundo os moradores vizinhos, estima-se área aberta de 1 alqueire (2.42 hectares).

2.1.3. Utilização do imóvel

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-38 em 03/03/2026 13:10:02
Número do documento: 26030215245415300000208980380
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030215245415300000208980380
Assinado eletronicamente por: ARIANE CHIANESI BORGES - 02/03/2026 15:24:54

Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 15/07/2026 16:02:41
Número do documento: 26030314480530300000209125591
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030314480530300000209125591
Assinado eletronicamente por: MAGNUM DE FIGUEIREDO MARISCO - 03/03/2026 14:48:05

A propriedade possui mata fechada conforme fotos, não sendo possível precisar se nativa ou se restabelecida aos longos do ano pelo desuso, sendo verificado pequena área aberta conforme imagens (anexos).
Segundo os vizinhos, Sr. Iron e Sr. José Leôncio a localidade é conhecida como Sítio do Sr. Bonafim.

2.1.4. **Avaliação**

2.1.4.1. Valor médio do hectar/alqueire.

Considerando a crescente exploração da agricultura no Município de Carlinda e Alta Floresta/MT, especialmente na produção de grãos (soja e milho), têm-se como resultado disso voluptuosos reajustes no preço do hectare.
Na região os imóveis rurais são comumente negociados pela medida de alqueire.
Sendo a área de 25 hectares hoje (1 hectare = 2.42 alqueire) equivalente a 10,33 alqueires.
Atualmente o valor médio do alqueire de área consolidada e preparada através da mecanização agrícola e correção do pH é R$ 78.000,00 (sessenta e oito mil reais) em regiões com boa localização e/ou acesso facilitado.
Já no tocante a área de reserva legal, a qual é suscetível à exploração econômica por meio do manejo florestal, ecoturismo e compensação da reserva legal por extrapropriedade, tem o preço médio do hectare registrado em aproximadamente R$ 6.000,00 (seis mil reais).
E o valor do alqueire de mata fechada em aproximadamente R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

2.1.4.2. Conclusão

Nessa toada, com suporte nas informações acima registradas **AVALIO** o imóvel rural, o qual é objeto da matrícula nº 3.517, lote rural 238/2 registrada no Livro 2-Q do Cartório de Registro de Imóveis (1º Ofício) de Alta Floresta/MT, possuindo a área total de 25 hectares qual sejam 10,33 alqueires, por estimativa, sendo deles estimados aproximadamente apenas 01 alqueire aberto, **ESTIMA-SE O VALOR TOTAL, EM R$ 213.000,00 (DUZENTOS E TREZE MIL REAIS).**

Alta Floresta MT, 02 de março de 2026.

ARIANE CHIANESI BORGES:21791
Assinado de forma digital por ARIANE CHIANESI BORGES:21791
Dados: 2026.03.02 14:52:11 -04'00'

Ariane Chianesi Borges
OFICIAL DE JUSTIÇA -Matrícula 21.791