



13/07/2026

Número: **0000150-78.2000.8.11.0040**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **2ª VARA CÍVEL DE SORRISO**

Última distribuição : **17/02/2000**

Valor da causa: **R\$ 5.537,75**

Processo referência: **00001507820008110040**

Assuntos: **Títulos de Crédito**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
COMERCIAL AGRICOLA PRODUTIVA LTDA (RECONVINTE)	
	BRUNA ERGANG DA SILVA (ADVOGADO(A)) DELICIO ANTONIO DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A)) AIRTON CELLA (ADVOGADO(A)) LETICIA NISHIMOTO BRAGA CANTONI (ADVOGADO(A))
ANTONIO ORLANDO GEMMI (EXECUTADO)	
	MIGUEL SOUZA GOMES (ADVOGADO(A))
JOAO AMBROSIO DA COSTA (EXECUTADO)	

Outros participantes
CARLOS HENRIQUE BARBOSA (TERCEIRO INTERESSADO)

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
201434375	18/07/2025 21:54	Sem movimento	AUTO DE AVALIAÇÃO	Diligência



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO

AUTO DE AVALIAÇÃO

RITA DE CÁSSIA BORGES NOHAMA NUNES, Matrícula 26530, Oficial de Justiça/Avaliadora desta Comarca, compromissada por V. Exa. nos Autos n.º 0000150-75.2000.8.11.0040, que tem como parte Exequente: **COMERCIAL AGRICOLA PRODUTIVA LTDA**, em desfavor de **ANTONIO ORLANDO GEMMI**; que tramita na **2ª Vara Cível da Comarca de Sorriso - MT**. Após realizar diligências de estilo, respeitosamente submete seu trabalho consubstanciado no presente.

1. ASPECTOS INTRODUTÓRIOS

Trata-se da realização de diligência para fins de avaliação de um imóvel rural situado às margens da BR-163, a 25 km de Sorriso sentido Lucas do Rio Verde, com acesso facilitado por estrada de asfalto, após o Instituto Mato-grossense do Algodão a segunda rua de chão batido à esquerda, andando cerca de 2,5 km chega a Fazenda Gemmi.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Trata o presente de avaliar o seguinte imóvel rural:

IMÓVEL RURAL DENOMINADO FAZENDA GEMMI, SITUADO NA GLEBA DO RIO VERDE, COM ÁREA TOTAL DE 1.599,7063 HA (UM MIL, QUINHENTOS E NOVENTA E NOVE HECTARES, SETENTA ARES E SESSENTA E TRÊS CENTIARES), COM OS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITOS NA MATRÍCULA N.º 46.633, DO LIVRO 02 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO/MT, DE PROPRIEDADE DE ANTÔNIO ORLANDO GEMMI, casado com IVETE DRANCKA GEMMI, CPF n.º 287.931.299-04.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO

MATRÍCULA
46.633

FOLHA
01F

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Haroldo Canavarros Serra
OFICIAL

SORRISO, 04 DE abril DE 2014

Imóvel rural denominado Fazenda Gemmi, situado na Gleba Rio Verde, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 1.599,7063 ha (um mil, quinhentos e noventa e nove hectares, setenta ares e sessenta e três centiares) e os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BSA-M-0317, de coordenadas N 8.591.555,145 m e E 636.626,134 m, situado no limite da Fazenda Gemmi II e em ponto comum com o limite da margem esquerda do Rio Teles Pires, segue confrontando com o limite da margem esquerda do Rio Teles Pires e a montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 26°02'36" e distância de 306,33 m, até o vértice BSA-P-3059, de coordenadas N 8.591.374,902 m e E 636.873,823 m; 154°10'44" e distância de 309,59 m, até o vértice BSA-P-3060, de coordenadas N 8.591.096,218 m e E 637.008,670 m; 172°44'06" e distância de 324,01 m, até o vértice BSA-P-3061, de coordenadas N 8.590.774,811 m e E 637.049,643 m; 180°55'46" e distância de 197,15 m, até o vértice BSA-P-3062, de coordenadas N 8.590.577,685 m e E 637.046,445 m; 166°29'12" e distância de 330,07 m, até o vértice BSA-P-3063, de coordenadas N 8.590.256,756 m e E 637.123,573 m; 165°32'16" e distância de 164,36 m, até o vértice BSA-P-3064, de coordenadas N 8.590.097,600 m e E 637.164,622 m; 135°44'41" e distância de 89,67 m, até o vértice BSA-M-1232, de coordenadas N 8.590.033,377 m e E 637.227,197 m; situado no limite da margem esquerda do Rio Teles Pires e em ponto comum com o limite da Fazenda Gemmi III, segue confrontando com o limite da Fazenda Gemmi III de propriedade de Sergio Ernesto Gemmi - Código do Imóvel 901.040.127.167-6 matrícula 0921, com azimute de 259°12'12" e distância de 11.017,16 m, até o vértice BSA-M-1233, de coordenadas N 8.587.969,598 m e E 626.405,059 m; situado no limite da Fazenda Gemmi III e em ponto comum com o limite da faixa de domínio da Rodovia BR-163, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Rodovia BR-163, com azimute de 7°51'44" e distância de 1.455,32 m, até o vértice BSA-M-0318, de coordenadas N 8.589.411,235 m e E 626.604,135 m; situado no limite da faixa de domínio da Rodovia BR-163 e em ponto comum com o limite da Fazenda Gemmi II, segue confrontando com o limite da Fazenda Gemmi II de propriedade de Sergio Ernesto Gemmi e Selvino Leonir Gemmi, posse por simples ocupação, com azimute de 77°55'31" e distância de 10.248,75 m, até o vértice BSA-M-0317, de coordenadas N 8.591.555,145 m e E 636.626,134 m; marco inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas e da base de controle implantada no marco BSA-M-0315, de coordenadas E 630.388,192 m e N 8.591.721,150 m, e Geográficas Latitude -12°44'10.62301"S e Longitude -55°47'56.23997"W, estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do marco homologado SAT 91212 de Vera - MT, de coordenadas E 685.520,062 m e N 8.640.961,615 m, e Geográficas Latitude -12°17'18,4290"S e Longitude -55°17'39.0237" W, o qual também foi utilizado como base de rastreamento e a partir da Rede Brasileira de Monitoramento Contínuo - RBMC de Cuiabá - MT código 92583 de coordenadas E 599.737,537 m e N 8.280.040.831 m e geográficas Latitude -

Matrícula da área avaliada

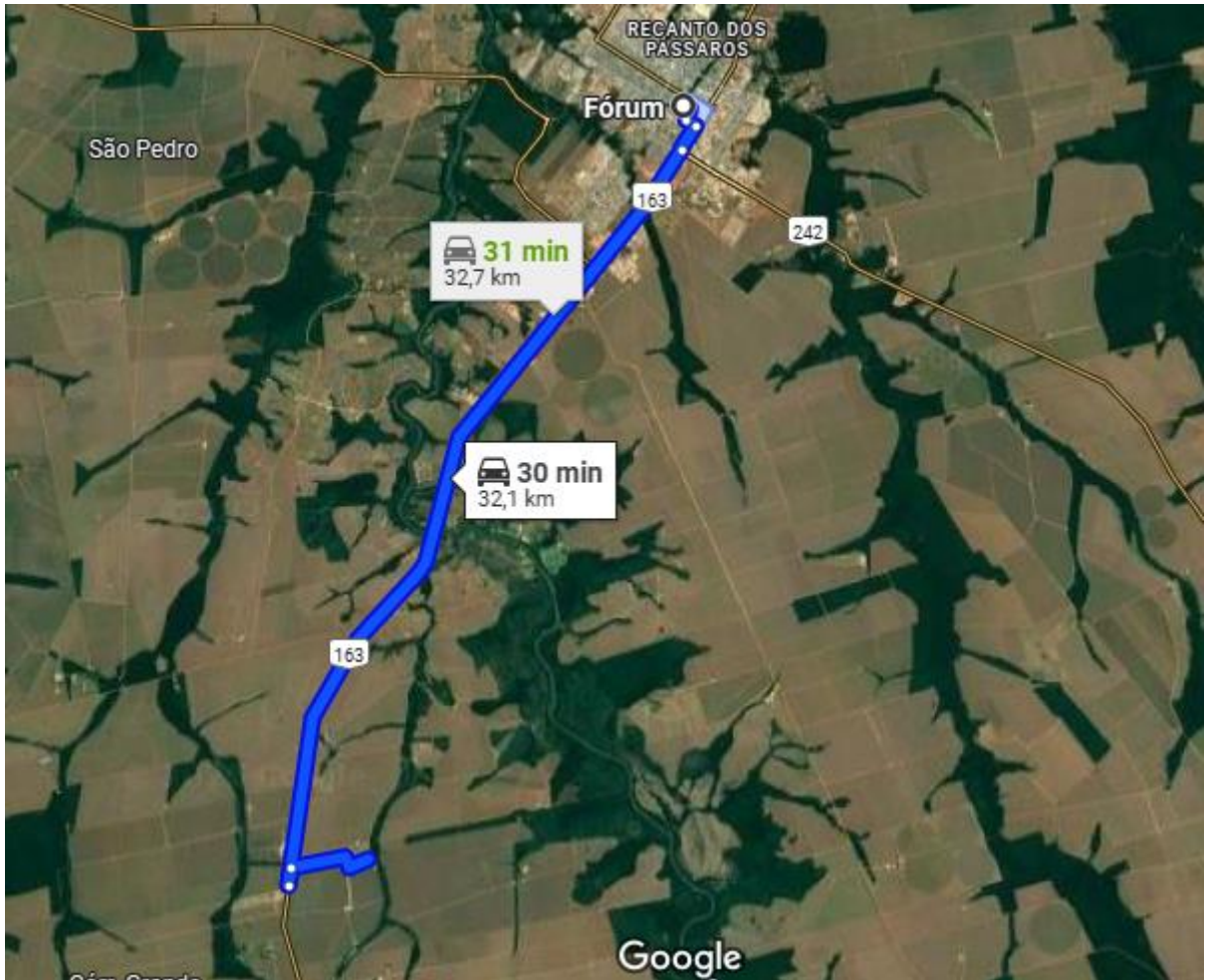
3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação rural localiza-se no distrito de Primavera, situado às margens da BR-163, a 25 km de Sorriso sentido Lucas do Rio Verde, com acesso facilitado por estrada de asfalto, após o Instituto Mato-grossense do Algodão a segunda rua de chão batido à esquerda, andando cerca de 2,5 km chega a Fazenda Gemmi. Dista-se aproximadamente 33 km do Fórum desta Comarca seguindo pela BR-163 seguindo por esta rodovia federal, sendo o trajeto em sua grande parte por pavimentação asfáltica e excelentes condições de conservação e tráfego.





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO**



Trajeto entre o Fórum e a área objeto do laudo (Google Maps)

<https://maps.app.goo.gl/xqTXLo3348sMMJuKA>

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel rural com área de 1.599.7063ha (mil quinhentos e noventa e nove hectares setenta ares e sessenta e três centiares) onde foi possível constatar:

- Terra argilosa;
- Presença de asfalto em boa parte do trajeto, energia elétrica e bom potencial hídrico
- Possui 3 (três) imóveis que servem como residência
- 2 (dois) barracões
- Presença de área de pastagem
- Área aberta: 1.011,55 ha e Área de Reserva Legal: 583,88 ha



Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 13/07/2026 16:46:31

Número do documento: 25071821541137900000187328542

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25071821541137900000187328542>

Assinado eletronicamente por: RITA DE CASSIA BORGES NOHAMA NUNES - 18/07/2025 21:54:11



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO



Fonte: <https://sigef.incra.gov.br/geo/parcela/detalhe/5603534c-cf65-4b34-9c39-3dbb54b5792a/>



Fonte: <https://sigef.incra.gov.br/geo/parcela/detalhe/412524b9-9aa7-46c3-be9e-13843679c25d/>



Fonte: <https://sigef.incra.gov.br/geo/parcela/detalhe/6ca3e87d-51bc-455b-a7da-7b18c42036e5/>





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO**





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO**



5. METODOLOGIA

A metodologia de avaliação aplicada foi escolhida em razão da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no Mercado imobiliário local. A escolha foi devidamente justificada, tendo como objetivo representar o comportamento do mercado por meio de modelos capazes de sustentar, de forma racional, a determinação do valor do bem.

A metodologia adotada, mostra-se compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e com os valores de mercado disponíveis na presente data. Para a identificação do valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com homogeneização por fatores, conforme normatizado pela NBR 14.653-2.

O método comparativo direto estabelece o valor do imóvel a partir da comparação com dados de mercado de imóveis similares. Foram selecionados elementos de pesquisa referentes na localidade, além da consideração de opiniões técnicas de corretores locais. Com base nessas informações, determinou-se o valor, aplicado na avaliação.



6. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

No entorno do imóvel possuem fazendas produtivas de soja, milho e algodão.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando que:

- ✓ A metodologia aplicada na região para pesquisas de valores de áreas rurais é o método comparativo, junto as Imobiliárias e Proprietários de fazendas (Fazenda Flamboyant e Fazenda 4 Irmãos) próximo ao imóvel/área rural a ser avaliada;
- ✓ Na região onde localiza-se o referido Imóvel os critérios usados como base para indexação de valores relativos a contratos celebrados de vendas de imóveis rurais são feitos em sacas de soja;
- ✓ O valor da saca de soja em grãos (60 kg) - modalidade disponível para compra é de R\$ 111,20 (cento e onze reais e vinte centavos), conforme cotações/preço soja disponibilizado pelo IMEA – Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária.



DISPONÍVEL		
Cidade	R\$/sc	Variação %
Sapezal	112,20	0,27
Sinop	110,80	-0,18
Sorriso	111,20	-0,27
Tangará da Serra	111,50	0,63

Data: 15/07/2025

Fonte: <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO

À vista disso, após as formalidades legais, **AVALIO** o referido bem imóvel, até a presente data de acordo com pesquisas de preços e valores extrajudiciais, conforme costume da região, realizados pesquisas junto as Imobiliárias Araguaia, i9, Ouro Verde bem como, com alguns corretores do ramo de vendas de fazendas da região e de proprietários de fazendas próximos a referida área penhorada.

	ÁREA	VALOR POR HECTARE/SACAS DE SOJA	VALOR FINAL/SACAS DE SOJA	VALOR DA SOJA EM 15/07/2025	VALOR FINAL/REAIS
ÁREA ABERTA	1.011,55	1000	1.011.550	111,20	R\$ 112.484.360
RESERVA LEGAL	583,88	300	175.164	111,20	R\$ 19.478.236,80
TOTAL	1.599,7063	-	-	-	R\$ 131.962.596,80

Área a ser avaliada	Valor Total	Valor Final
10,7844%	131.962.596,80	R\$ 14.231.374,29

Tendo adotado o valor de 1000 (um mil) sacas de soja por hectare em área aberta e 300 (trezentas) sacas de soja por hectare em área de reserva legal bem como considerando as benfeitorias existentes

ATRIBUO O VALOR À VISTA DE 10,7844% DA ÁREA EM R\$
14.231.374,29

(catorze milhões duzentos e trinta e um mil trezentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos)





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, que, lido e achado de acordo, segue devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliadora Judicial:

RITA DE CÁSSIA BORGES NOHAMA NUNES
Oficial de Justiça e Avaliadora Judicial





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SORRISO

INTIMAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Certifico e dou fé, que, realizado e finalizada a avaliação, **INTIMEI** desta, o (s) Polo (s) Passivo (s), cientificando-o de todo o teor do referido mandado.

Sorriso - MT, 18 de julho de 2025.

Rita de Cássia B. Nohama Nunes
Oficial de Justiça Avaliadora

• Ass.: _____ • Ass.: _____

