



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE

Processo: 0019997-25.2017.8.11.0055

Espécie: Carta Precatória

Autor: Denise Massaroli

Executado: Aderbal Lucio Moreira

AUTO DE AVALIAÇÃO

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA ESTADO DE MATO GROSSO.

Erik Alberto Miotto, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da Ação de Alimentos, proposta pela Senhora Denise Massaroli em face de Aderbal Lucio Moreira em curso perante este respeitável MM. (ª) Juízo (ª) e Secretaria, aos treze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, às 16 horas, em cumprimento ao mandado de Avaliação, diligenciei ao imóvel rural denominado Fazenda Olho D'Água, e ali procedi à vistoria da propriedade a vistoria do bem imóvel abaixo descrito, e para tanto venho apresentar: **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL.**

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 cultivares, 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 está localizado na zona rural de Brasnorte, aproximadamente a 75 km desta urbe na região denominada Comunidade Mundo Novo.

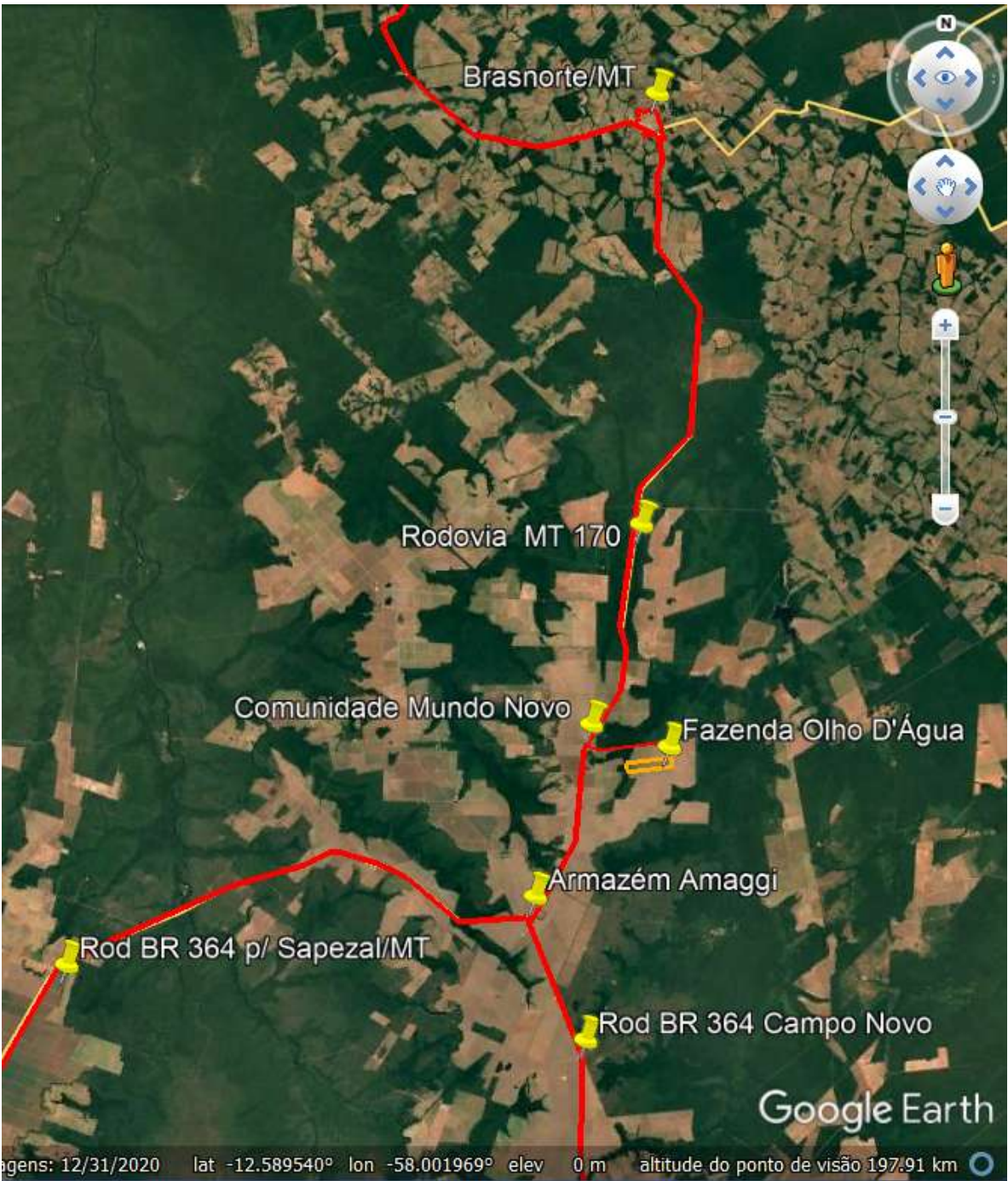


Figura 1 – Localização da Fazenda Olho D'Água
Fonte: Google Earth

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

O trajeto inicia na urbe desta Comarca e percorre uma distância de 65 km pela Rodovia MT 170 no sentido Campo Novo do Parecis/MT, até a Comunidade Mundo Novo, deste ponto, à esquerda, percorre uma distância de 10 km pela Estrada Vicinal do Rio Membeca, até a propriedade avaliada.

LIMITES E CONFRONTANTES

FAZENDA OLHO D'ÁGUA MATRÍCULA Nº 1192: Um imóvel de terreno rural, com área de 370,6143 há (trezentos e setenta hectares e sessenta um ares e quarenta e três centiares), situado neste Município e Comarca de Brasnorte — MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, dentro das seguintes metragens, limites e confrontantes: Ao Leste: a Fazenda São Paulo Cravari do Senhor Horácio Tavares; Ao Oeste: o Córrego Mutum; Ao Norte: a Fazenda Mutum do Senhor José Carlos Tavares; Ao Sul: a Fazenda Primavera do Senhor José Carlos Berlato.



Figura 2 – Limites e Confrontantes da Fazenda Olho D'Água
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**

CARACTERÍSTICAS, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E POTENCIAL PRODUTIVO:

A área da Fazenda Olho D'Água encontra-se atualmente ocupada predominantemente por lavouras temporárias de grãos. O imóvel apresenta boa fertilidade, resultado de manejo conservacionista e adoção consolidada da técnica de plantio direto, que favorece a formação e manutenção de palhada na superfície do solo. Essa condição contribui para melhoria da estrutura física, maior retenção de umidade, redução de processos erosivos e estabilidade produtiva ao longo das safras.

Dessa forma, o manejo atual potencializa a capacidade produtiva dos Latossolos Distróficos, que são naturalmente deficientes, porém elevando a eficiência no uso de insumos e garantindo produtividade competitiva em cultivos como soja e milho, com possibilidade de intensificação por meio de rotação de culturas e sistemas integrados.

A topografia predominantemente plana a suavemente ondulada facilita o uso de maquinário agrícola e favorece o rendimento operacional. A propriedade possui vocação consolidada para culturas como soja e milho, com possibilidade de rotação e integração lavoura-pecuária, visando intensificação sustentável e ampliação do potencial produtivo.

A reserva legal da propriedade rural encontra-se inserida no Bioma de Serrado. A propriedade rural não possui edificações.

SOLO E RELEVO

O solo identificado 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

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



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

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 18º C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm.³

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.

²EMBRAPA. Disponível em: <https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/tematicas/solos-tropicais/sibcs/chave-do-sibcs/latossolos/latossolos-vermelho-amarelos>. Acesso em 31 de out. de 2024.

³EMBRAPA. Climas. S.d. Disponível em:< <http://www.cnpf.embrapa.br/pesquisa/efb/clima.htm>>. Acesso em 31 de out. de 2024.

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

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região conta com a Rodovia BR 364 e MT 170 rodovias pavimentadas e transitável o ano todo. A região conta com posteamento de energia elétrica, sinal de internet.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Grandes propriedade rurais produtoras de animal de corte e grãos. Armazéns da Amaggi, Bunge e Ovetril, a 30 km de distância da propriedade rural.

VISTORIA



Figura 3 – Pontos Vistoriados Fazenda Olho D'Água
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



Foto 01 – Ponto 1 - à esquerda Fazenda Olho D'Água, lavoura de sorgo.



Foto 02 – Ponto 2 - à esquerda Fazenda Olho D'Água, lavoura de milho.
À direita Fazenda Primavera.

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



Foto 03 – Ponto 2 - Fazenda Olho D'Água, lavoura de milho e sorgo.



Foto 03 – Ponto 3 - À direita Fazenda São Paulo Cravari,
à esquerda Fazenda Olho D'Água, lavoura de Algodão.

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



Foto 04 – Ponto 3 - À esquerda Fazenda Primavera,
à direita Fazenda Olho D'Água, lavoura de Algodão.



Foto 05 – Ponto 4 - À esquerda Fazenda São Paulo Cravari,
à direita Fazenda Olho D'Água, lavoura de Algodão.

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**



Foto 06 – Ponto 4 – À esquerda Fazenda São Paulo Cravari,
à direita Fazenda Olho D'Água, lavoura de Algodão.

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 elementos amostrais, localizados na região de Brasnorte/MT e nos arredores.

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

Tabela Valores Homogenizados							
Anuncio	Cidade	Tipo	Área Ha	Preço Total	R\$ / Ha	Fator Área	R\$/Ha
Imóvel Avaliando			370,00				
1	Sapezal	Lavoura	850	R\$ 60.000.000,00	R\$ 70.588,24	1,1096	R\$ 78.322,13
2	Sapezal	Lavoura	1050	R\$ 54.780.000,00	R\$ 52.171,43	1,1393	R\$ 59.436,90
3	CNP	Lavoura	569	R\$ 40.000.000,00	R\$ 70.298,77	1,0553	R\$ 74.184,22
4	CNP	Lavoura	556	R\$ 30.000.000,00	R\$ 53.956,83	1,0522	R\$ 56.774,80
5	Brasnorte	Lavoura	1830	R\$ 88.000.000,00	R\$ 48.087,43	1,2212	R\$ 58.723,61
6	Brasnorte	Lavoura	1452	R\$ 83.000.000,00	R\$ 57.162,53	1,1864	R\$ 67.815,99
7	Juara	Pastagens	2085	R\$ 100.000.000,00	R\$ 47.961,63	1,2413	R\$ 59.532,89

Média homogenizada	R\$ 64.970,08
Desvio Padrão S	R\$ 8.540,46

Onde o fator de área: é um fator de homogeneização usado no método de avaliação comparativo de dados de mercado para ajustar o valor de um imóvel com base em sua área.

$$F_a = (A_d / A_a)^n$$

A_d: Área do dado pesquisado (imóvel de referência).

A_a: Área do imóvel avaliado.

n: Expoente que varia de acordo com a diferença de área. Se a diferença for menor que 30%, n = 0,250, caso contrário n = 0,125

Para o conjunto amostral composto por n = 7 observações, adotou-se o valor crítico (d/s) = 1,80, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Critério de Chauvenet para identificação e exclusão de valores estatisticamente discrepantes.

O cálculo é efetuado pela subtração do valor por hectare de cada observação em relação à média homogenizada da amostra, dividindo-se o resultado pelo desvio-padrão. A razão obtida (d/s) é então comparada ao valor crítico estabelecido pelo Critério de Chauvenet para determinar a pertinência ou exclusão da amostra. Todas as amostras coletadas são pertinentes para cálculo do valor do hectare. $(d/s) = |X - X_1|/S$.

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

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:				
1	d/s	1,56	< 1,80	Amostra Pertinente
2	d/s	0,65	< 1,80	Amostra Pertinente
3	d/s	1,08	< 1,80	Amostra Pertinente
4	d/s	0,96	< 1,80	Amostra Pertinente
5	d/s	0,73	< 1,80	Amostra Pertinente
6	d/s	0,33	< 1,80	Amostra Pertinente
7	d/s	0,64	< 1,80	Amostra Pertinente

Foi efetuado o cálculo da amplitude do intervalo de confiança utilizando o valor de *t* de Student para um nível de confiança de 80%. A partir desse coeficiente (*t* = 1,440), determinou-se a faixa de variação estatística esperada para a média amostral, conferindo maior rigor e precisão à análise dos valores homogêneos por hectare. (Li/Ls) = *X*₁ ± ME. Margem de erro, (ME) = *t* x (*S* / √ *n*).

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:	
Superior	R\$ 69.990,80
Inferior	R\$ 59.949,35

A análise demonstrou que o valor por hectare não pode ser inferior a R\$ 59.949,35, tampouco superior a R\$ 69.990,80, constituindo assim o intervalo estatisticamente definido para os preços homogêneos praticados no mercado regional.

Nesse contexto, a escolha da média homogeneizada mostrou-se representativa e adequada, motivo pelo qual foi adotado como referência para a definição do valor por hectare do imóvel avaliando, ou seja, R\$ 64.970,08 (sessenta e quatro mil e novecentos e setenta reais e oito centavos).





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\$ R\$ 64.970,08 (sessenta e quatro mil e novecentos e setenta reais e oito centavos). Perfazendo um total de R\$ 24.078.840,72 (vinte e quatro milhões setenta e oito mil e oitocentos e quarenta reais e setenta e dois centavos).

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

Brasnorte – MT, 17 de abril de 2026.

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

