PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE COXIM-MS.

PROCESSO N°. 0024359-47.2021.5.24.0046

EXEQUENTE: ANTONIO FERREIRA DE MAGALHÃES

EXECUTADO: PAULO PAGNONCELLI E OUTROS

VALOR DA EXECUÇÃO: R$ 246.845,68, atualizada até 30/11/2025

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 19 dias do mês de janeiro do ano de 2026, em cumprimento ao r. mandado, não tendo havido alteração da constrição, procedi à REAVALIAÇÃO do bem já penhorado e descrito abaixo, para atualização do valor de mercado, a fim de garantir a execução nos autos em epígrafe, no montante de R$ 246.845,68 (duzentos e quarenta e seis mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), com correção até 30/11/2025.

Bem reavaliado: Uma gleba de terras do imóvel denominado “São Sebastião”, neste município, com a área de 375 ha e 1.620 m² (trezentos e setenta e cinco hectares e um mil, seiscentos e vinte metros quadrados), descrita na certidão de matrícula nº 11.057, registrada junto ao Serviço Registral de Imóveis de Rio Verde de Mato Grosso/MS, com limites e confrontações constantes da matrícula.

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

1 - DO OBJETO:

Atualização do valor de mercado do bem rural anteriormente avaliado em 27/01/2022.

2 - DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel rural denominado “São Sebastião”, área total de 375 ha e 1.620 m², matrícula nº 11.057, Serviço Registral de Imóveis de Rio Verde de Mato Grosso/MS.

3 - DO MÉTODO:

PJe Documento assinado eletronicamente por RAFAEL DE CARVALHO PEDRO, em 19/01/2026, às 18:45:05 - b649858

Método comparativo de dados de mercado, com pesquisa de referências públicas recentes e parâmetros oficiais (VTN/ITR), ajustados às características do imóvel (aptidão para pecuária, topografia, cobertura vegetal e benfeitorias).

4 - DA CARACTERIZAÇÃO (conforme constatado na diligência de 27/01/2022):

Perímetro semiplano/ondulado, com presença de aproximadamente 150 ha de brachiarão e brachiaria decumbens, alguns excessos de ervas daninhas e árvores típicas da região. Solo com característica arenosa. Benfeitorias: 04 divisões de invernadas, 01 mangueiro e 01 casa de madeira em péssimo estado de conservação.

5 - DO ACESSO (referência):

A partir do município de Rio Verde de Mato Grosso/MS, seguir pela BR-163 em direção ao município de Coxim/MS por aproximadamente 10 km; em seguida, virar à direita em direção à denominada "Colônia Paredes" (placa "Pousada do Guerreiro").

6 - CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A ATUALIZAÇÃO DO VALOR:

- Base comparativa: referências de anúncios e bases de preços de imóveis rurais na região norte de Mato Grosso do Sul, com foco em Rio Verde de Mato Grosso e municípios próximos (Coxim, Pedro Gomes e Camapuã), priorizando áreas com vocação para pecuária.
- Parâmetro oficial (piso fiscal): Valores de Terra Nua (VTN) do exercício 2025 divulgados pela Receita Federal para o município de Rio Verde de Mato Grosso/MS, utilizando a classe "Pastagem Plantada" (R$ 7.477,74/ha) como referência mínima.
- Ajustes de mercado: ponderação entre o VTN (referência fiscal) e valores efetivamente ofertados no mercado local/regional, observando que o VTN tende a ser inferior ao preço de transação.
- Fatores intrínsecos: aptidão predominante para pecuária, relevo ondulado/arenoso, cobertura de pastagens (brachiarias), estado de conservação das benfeitorias (casa em péssimo estado) e existência de divisões de invernadas e mangueiro.
- Data de referência do valor: janeiro/2026, adotando a pesquisa mais recente disponível publicamente (2025) e mantendo postura conservadora (evitando valores máximos de anúncios).

7 - DO VALOR ATUALIZADO DE MERCADO:

Considerando as referências pesquisadas e os critérios acima, adota-se o valor unitário de **R$15.000,00 (quinze mil reais)** por hectare, resultando no valor total de **R$ 5.627.430,00 (cinco milhões, seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e trinta reais)** para a área de 375,162 ha.

PJe Documento assinado eletronicamente por RAFAEL DE CARVALHO PEDRO, em 19/01/2026, às 18:45:05 - b649858

Coxim, 19 de Janeiro de 2026.

Rafael de Carvalho Pedro

Oficial de Justiça Avaliador

_____

Ciente

Documento assinado eletronicamente por RAFAEL DE CARVALHO PEDRO, em 19/01/2026, às 18:45:05 - b649858
https://pje.trt24.jus.br/pjekz/validacao/26011918450499700000031101067?instancia=1
Número do processo: 0024359-47.2021.5.24.0046
Número do documento: 26011918450499700000031101067