



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIARIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

Autos: 1002513-29.2020.8.11.0037
Processo: Execução de Título Extrajudicial
Parte Credora: CERENGE INDÚSTRIA
E COMERCIO DE CEREAIS LTDA
Parte Devedora: ALEX PEREIRA E OUTROS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADO:

CERENGE INDÚSTRIA E COMERCIO DE CEREAIS LTDA

Executados:

ALEX PEREIRA E OUTROS

2. PROPRIETÁRIA:

THASSIA CHRISTINA DUARTE DE OLIVEIRA

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

DENOMINAÇÃO	ÁREA (ha)	Matrícula C.R.I.
FAZENDA FERNANDA	303,3639ha	1.775

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O apresenta LAUDO de AVALIAÇÃO tem como finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel descrito no Item 3 e suas benfeitorias, considerando o imóvel livre e desimpedido de ônus e dividas, e para pagamento em moeda corrente na modalidade “a vista”.

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

5. NÍVEL DE PRECISÃO:

Área mostrada pelo Senhor **ANDRÉ MACHADO GOMES**, ex gerente da referida Fazenda Fernanda, o qual fazia presente ao início dos trabalhos.

6. MÉTODO:

O método utilizado na presente avaliação é o método comparativo direto com os elementos fornecidos, os existentes no imóvel e os demais naquela região.

7. INTRODUÇÃO:

Em cumprimento as determinações constantes no **Mandado de Avaliação**, eu, Oficial de Justiça/Avaliador, inicialmente busquei informações junto aos vizinhos do citado imóvel correspondente a área avaliada para proceder aos estudos preliminares.

No dia 29/05/2024 desloquei até a área a ser avaliada, onde, inicialmente percorri as divisas acessíveis do imóvel, onde foi confirmada a sua materialização, observada a sua dimensão e também as suas características, tais como: relevo, hidrografia, solo, vegetação, e benfeitorias. Não foi possível efetuar levantamento do solo, apenas observar e relatar os aspectos da coloração, tipo arenosa esbranquiçada, terra de areia com argila e plano sem pedregosidade, confirmando a capacidade do solo.

Enfim, realizei a vistoria da área, levantando os aspectos físicos do imóvel, assim como constatei que área encontra-se ocupada com plantação de milho e milheto. Conforme informação do Sr. André a área possui 60 (sessenta) hectares de milho e 140 (cento e quarenta) hectares de milheto cobertura, e o restante é área de reserva.

A pesquisa no mercado imobiliário da região iniciou-se ainda no dia 29.05.2024, com buscas de negócios através de corretores da região, razão pela qual se ficou apenas nas informações verbais de corretores, e, de vizinhos que conhecem a região, a

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

propriedade e os confrontantes. Sendo que a vistoria e coleta de dados na região e a elaboração dessa avaliação foi concluída no dia 03/06/2024.

De posse de todos os elementos necessários eu Oficial de Justiça/Avaliador elaborei o presente laudo.

8. LOCALIZAÇÃO DE VIAS DE ACESSO:

O imóvel localiza-se no Município de Novo São Joaquim-MT, distando aproximadamente da sede do Município 130 (cento e trinta) quilômetros.

9. CLASSE DE CAPACIDADE DE USO:

* Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

10. CARACTERÍSTICAS E PROPRIEDADES GERAIS DO SOLO E CAPACIDADE DE USO DA TERRA:

Solo claro, textura arenosa com argila e relevo variado plano suave declive, com mais ou menos 200 hectares mecanizados para plantio de grãos, sem pedregosidade.

Consiste em terra de uso ilimitado, apropriada para plantio de lavouras de grãos, dentro das técnicas e práticas especiais de conservação do solo, sendo de fácil execução para produção segura e permanente de colheita.

11. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- a) **Aspectos Econômicos:** Localizado em região valorizada, face da qualidade do solo, topografia, localização e produção de **35 a 45 sacas de soja** por hectares.
- b) **Relevo:** Suavemente ondulado, predominando topografia plano-declive suave por estrada bem pavimentada.

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIARIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

- c) **Ocupação:** O imóvel se encontra ocupado com lavoura de milho e milheto cobertura, pelo visto não apresenta qualquer atrito ou problema de divisas com os demais confrontantes, que igualmente formam uma região explorada por fazendas com atividade agrícolas que explora o plantio de soja, milho, algodão de forma ininterrupta.
- d) **Clima:** Clima tropical úmido, com grande estabilidade climática tendo estações secas e chuvosas bem definidas.
- e) **Recursos Hídricos:** Trata-se de uma área plano declive com cursos de águas.

12. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

- a) **Identificação:** O imóvel é conhecido na região, e denominado “Fazenda FERNANDA”.
- b) **Localização:** segue anexo coordenadas e fotos do referido imóvel.
- c) **Acesso:** O imóvel é situado na Comarca e Município de Novo São Joaquim–MT, sendo o acesso por estrada de terra da MT 448.
- d) **Confrontações e divisas:** Conforme matrícula.
- e) **Uso atual do solo:** Mais ou menos 60 (sessenta) hectares de plantio de milho, mais ou menos 140 (cento e quarenta) hectares de milheto cobertura, e o restante área de reserva.
- f) **Benfeitorias do imóvel:** Não possui.

13. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ:

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

Fácil acesso o ano todo e principalmente por ser uma região onde se desenvolve uma cultura de alto nível profissional, consequentemente, atinge aproximadamente de 35 (trinta e cinco) a 45 (quarenta e cinco) sacas por hectares.

14. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

As transações imobiliárias são feitas em valores equivalentes ao preço da saca de soja por hectare, que conforme valor do mercado varia em torno de 300 a 400 sacas de soja comercial, tipo exportação por hectare, atribuído o valor por saca de **R\$123,50 (cento e vinte e três reais e cinquenta centavos)**, conforme cotação do dia **03/06/2024** no site <https://www.agrolink.com.br/regional/mt/primavera-do-leste/cotacoes>, segue print em anexo. **Em razão da valorização da soja, o valor comercial dos imóveis teve seus preços comerciais diferenciado dos anos anteriores.**

Merece destaque ainda: Que por localizar em região nobre de boa produtividade, o valor do arrendamento é de 7 a 10 sacas por hectare, nesse tipo de solo.

15. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

O valor de mercado, considerando-se à boa rentabilidade e os demais aspectos expostos é de **R\$37.050,00 (trinta e sete mil e cinquenta reais) a R\$49.400,00 (quarenta e nove mil e quatrocentos reais)** por hectare naquela região.

16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Foram analisadas **IMAGENS DE SATÉLITES** da área avaliada, **GEORREFENCIAMENTO**, como também efetuada a avaliação física através da apresentação do local pelo Senhor **ANDRÉ MACHADO GOMES**.

Para finalizar, constatei que o imóvel tem sua posse mansa e pacífica pelos seus titulares, não tendo quaisquer conflitos possessórios ou de reservas indígenas, e, os seus confrontantes reconhecem e respeitam os limites do imóvel.

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIARIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

17. ENCERRAMENTO:

Avaliei o imóvel acima equivalente a 350 sacas de soja por hectare, perfazendo um valor de total de R\$13.112.904,60 (treze milhões, cento e doze mil, novecentos e quatro reais e sessenta centavos).

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$13.112.904,60 (TREZE MILHÕES, CENTO E DOZE MIL, NOVECENTOS E QUATRO REAIS E SESSENTA CENTAVOS).

Novo São Joaquim - MT, 03 de junho de 2024.

Mauro Ilídio da Costa

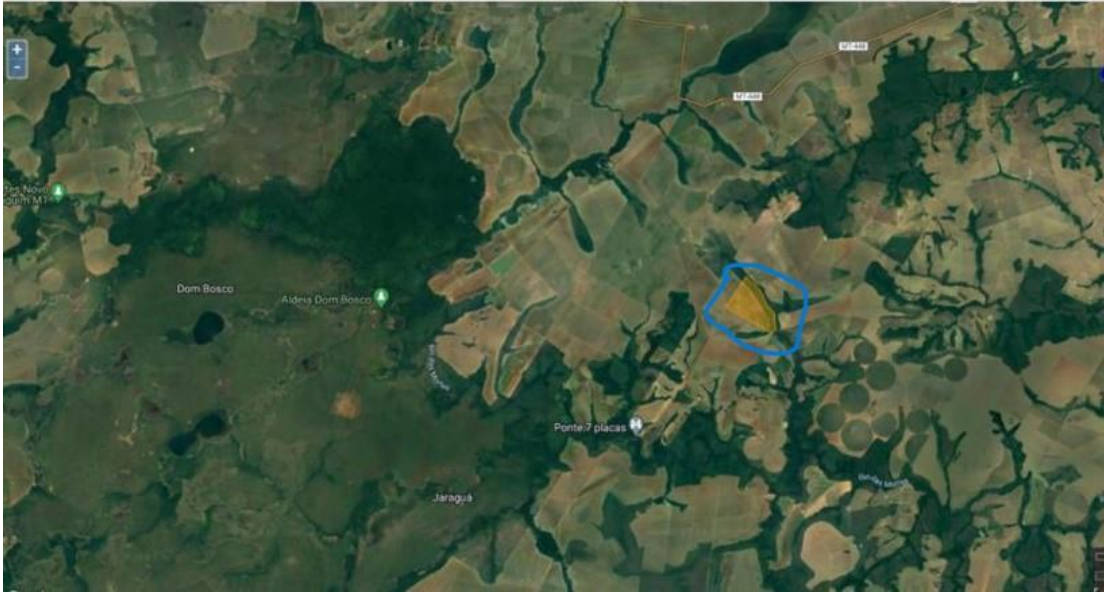
Oficial de Justiça/Avaliador

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIARIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

ANEXOS



Painel do oficial de justiça - Tril: X

(80) WhatsApp X

SIGEF - Sistema de Gestão Fun: X

agrolink.com.br/regional/mt/pr: X

agrolink.com.br/regional/mt/primavera-do-leste/cotacoes

Cotações

PRODUTO	LOCAL	PREÇO (R\$)	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	FREQ.	GRÁFICO
03/06/2024					
Algodão em Caroço 1ton	Primavera do Leste (MT)	653,27	03/06/2024	D	
Algodão em Pluma 15Kg	Primavera do Leste (MT)	123,59	03/06/2024	D	
Milho Seco Sc 60Kg	Primavera do Leste (MT)	38,85	03/06/2024	D	
Soja em Grão Sc 60Kg	Primavera do Leste (MT)	123,50	03/06/2024	D	
Vaca Gorda 15Kg	Primavera do Leste (MT)	183,75	03/06/2024	D	
31/05/2024					
Algodão em Caroço 1ton	Primavera do Leste (MT)	653,27	31/05/2024	D	
Algodão em Pluma 15Kg	Primavera do Leste (MT)	123,35	31/05/2024	D	
Milho Seco Sc 60Kg	Primavera do Leste (MT)	38,35	31/05/2024	D	
Soja em Grão Sc 60Kg	Primavera do Leste (MT)	118,60	31/05/2024	D	
Vaca Gorda 15Kg	Primavera do Leste (MT)	183,75	31/05/2024	D	
30/05/2024					
Algodão em Caroço 1ton	Primavera do Leste (MT)	657,18	30/05/2024	D	
Algodão em Pluma 15Kg	Primavera do Leste (MT)	121,99	30/05/2024	D	

CLIQUE AQUI



PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DE MATO GROSSO



MACHINE OF THE YEAR
2023
HORSCH Evo CS

Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355

Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 23/06/2025 10:18:51
Número do documento: 24060417561321800000147302613
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24060417561321800000147302613>
Assinado eletronicamente por: MAURO ILIDIO DA COSTA - 04/06/2024 17:56:13

Num. 157867765 - Pág. 7

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIARIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

download.pdf

1 / 2 99%



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: FAZENDA QUERUBIM III

Proprietário(a): XXXXX ANTONIO DE XXXXX

Matrícula do imóvel: 47

Município/UF: Novo São Joaquim-MT

Responsável Técnico(a): SEBASTIÃO JUNIOR ROSA DE ABREU

Formação: Engenheiro(a) Agrônomo(a)

Código de credenciamento: E38

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000

Área (Sistema Geodésico Local): 303,3639 ha

Natureza da Área: Particular

CPF: ***.716.209**

Código INCRA/SNCR: 9500686161760

Cartório (CNS): (06.330-5) Novo São Joaquim - MT

Conselho Profissional: 1200702735/MT

Documento de RT: 2770555 - MT

Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas

Perímetro (m): 7.483,79 m Azimutes: Azimutes geodésicos

VÉRTICE				DESCRIÇÃO DA PARCELA			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuth	Dist. (m)	Confrontações
E38-M-2386	-53°38'13.205"	-15°16'28.167"	511.34	E38-P-1111	138°01'	386.12	Córrego São Félix
E38-P-1111	-53°38'04.550"	-15°16'37.505"	507.33	E38-P-1112	122°24'	235.54	Córrego São Félix
E38-P-1112	-53°37'57.885"	-15°16'41.611"	506.8	E38-P-1113	140°19'	378.7	Córrego São Félix
E38-P-1113	-53°37'49.783"	-15°16'51.094"	503.07	E38-P-1114	154°50'	743.48	Córrego São Félix
E38-P-1114	-53°37'39.191"	-15°17'12.987"	498.41	E38-P-1115	134°22'	471.95	Córrego São Félix
E38-P-1115	-53°37'27.886"	-15°17'23.726"	496.17	E38-P-1116	181°28'	414.44	Córrego São Félix
E38-P-1116	-53°37'25.242"	-15°17'37.294"	495.04	E38-V-3453	168°21'	371.91	Córrego São Félix
E38-V-3453	-53°37'25.303"	-15°17'48.962"	494.62	BWN-M-1234	264°50'	55.27	Extensão Viciosa
BWN-M-1234	-53°37'27.139"	-15°17'48.123"	500.06	E38-V-3450	231°58'	139.53	Extensão Viciosa
E38-V-3450	-53°37'30.829"	-15°17'51.923"	502.78	E38-M-2365	232°03'	117.73	Extensão Viciosa
E38-M-2365	-53°37'33.941"	-15°17'54.278"	507.26	E38-M-2366	299°58'	2455.92	CNS: 06.330-5 (Mat. 028) Fazenda Querubim II
E38-M-2366	-53°38'45.268"	-15°17'14.402"	571.121	E38-M-2368	33°58'	1713.23	CNS: 06.330-5 (Mat. 048) Fazenda Querubim I

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 1/2



Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIARIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT



*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim - MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*

