



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

Processo: nº 1002513-29.2020.8.11.0037

Espécie: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Polo Ativo: **CERENGE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA**

Polo Passivo: **INDIANA AGRI COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS EIRELI**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de abril (04) do ano de 2023, no cumprimento do mandado de Avaliação, expedido nos autos supra identificado, depois de comparecer no imóvel rural, abaixo descrito e efetivar as diligências e vistorias necessárias, consubstanciado nos dados abaixo relatados, passo a proceder a avaliação, observando as formalidades legais prescritas art. 872 do Código de Processo Civil:

1. Preliminarmente

A pesquisa e a apuração do valor do bem, contido ao fim do Laudo, tem por objetivo apurar o **JUSTO VALOR** de mercado, obedecendo ao critério de transação à vista, nesta data.

2. Descrição do bem

Consta no mandado a determinação para Avaliação de:

2.1 “Imóvel da Matrícula 23.857 do CRI de Primavera do Leste-MT, Fazenda Indiana, proprietário Alex Pereira, Inscrita Estadual 13.741.083-2, localizada na Rodovia Estadual MT 251, KM 113, s/n, Zona Rural, CEP 78.850-000, na cidade de Primavera do Leste-MT, conforme cópia da matrícula em anexo”.

Imóvel está descrito no R.05 M.23.857: “Imóvel Rural, denominado “FAZENDA IRMÃOS GONÇALVES I”, com área de 1.232.8370ha (Um mil, duzentos e trinta e dois hectares, oitenta e três ares e setenta centiares), num perímetro de 21.121,68, que doravante passa a denominar-se “FAZENDA INDIANA”, situado neste Município e Comarca”, com limites e confrontações descritos na matrícula acima referida.



Este documento foi gerado pelo usuário 006.***.***-05 em 02/06/2026 20:00:58

Número do documento: 23060315262301900000149686558

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23060315262301900000149686558>

Assinado eletronicamente por: NEDES LUZ BORGES SANTOS em 02/06/2026 20:26:26

SIGILOSO

Num. 160706776 - Pág. 2



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

3. Vistórias e características do bem

3.1 Localização e Acesso

A área de terra localiza-se às margens da MT 251, Km 113, na Zona Rural deste Município e Comarca de Primavera do Leste-MT, distante 160 km da sede do Juízo.

Percurso: partindo do prédio do Fórum, acessando a Rodovia MT 130, à esquerda, percorrendo 98 km, por estrada pavimentada. Adentra à esquerda, por essa rodovia não pavimentada, percorrendo mais 10 km, até encontrar a Rodovia 251. Percorre-se mais 52 km, por essa Rodovia 251, por rodovia não pavimentada, de precária conservação, até a Fazenda Indiana, situada à esquerda dessa entrada.

3.2 Solo

Possui solo arenoso, topografia predominante plana, com áreas acidentadas próximas ao Rio Cumbuco.

3.3 Potencial Econômico

Atividade principal: pecuária, com grandes pastos formados.

Possui aproximadamente 900 (novecentos) hectares para o cultivo de lavoura, com recursos hídricos.

3.4 Clima

O clima é o tipicamente tropical, com temperatura média de 27° C, com período de estiagem de maio a outubro, e período de maior ocorrência de chuvas de novembro a abril.

3.5 Altitude

Variável entre 650 a 700 m.

3.6 Benfeitorias

Não possui benfeitorias ou sede, apenas com divisas cercadas por arame liso.





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

3.7 Os limites e confrontações.

Constam na matrícula nº 23.857 do Cartório de Registro de Imóveis de Primavera do Leste/MT, juntada aos Autos.

4. Avaliação

A referida área esta sendo avaliada, levando em conta o mercado atual, mais as características da fazenda, classificação e capacidade de uso do solo, via de acesso, distancia da sede desta Comarca.

Depois de proceder pesquisas necessárias, consultas a sites de internet com ofertas na região, bem como dos preços praticados dos imóveis similares, utilizando-se do método comparativo, chega-se a conclusão de se atribuir ao bem o seguinte valor:

O valor atribuído ao imóvel será apurado com seguinte fórmula: $Vt = S \times q$:
onde:

Vt = valor procurado do terreno e pastagens

S = área total do terreno = 244,8233 hectares

Q = preço unitário por hectare

Fundamentado nas informações acima mencionadas, utilizando-se do método comparativo, atribui-se a quantidade de 150,00 (cento e cinquenta) sacas de soja por hectare.

Considerando, o valor da saca de soja em grãos, na data de 28/04/2023, em R\$ 117,91 (Cento e dezessete reais e noventa e um centavos), conclui-se ao valor do hectare em R\$ 17.686,50 (Dezessete mil, seiscentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos).

Aplicando-se a fórmula acima atribui-se ao imóvel o valor de:

Vt = 1.232.8370 ha x 17.686,50

Vt = **21.804.571,60 (Vinte e um milhões, oitocentos e quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e sessenta centavos).**





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

4. Encerramento

Nada mais havendo a relatar, tem-se por encerrado o presente laudo, importando a avaliação em **R\$ 21.804.571,60 (Vinte e um milhões, oitocentos e quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e sessenta centavos).**

Primavera do Leste, 28 de abril de 2023.

Nelson Luiz dos Santos

Oficial de Justiça



Este documento foi gerado pelo usuário 006.***.***-05 em 02/06/2026 20:00:58

Número do documento: 23060315262301900000149686558

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23060315262301900000149686558>

Assinado eletronicamente por: NELSON LUZ DOS SANTOS em 02/06/2026 20:00:58

SIGILOSO

Num. 160706776 - Pág. 5