



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE DIAMANTINO

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

(Imóvel rural)

**Processo: Nº 1001612-21.2024.8.11.0005**

**TRAMITAÇÃO: 1ª VARA CÍVEL – COMARCA DE DIAMANTINO**

**CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**POLO ATIVO: BANCO DO BRASIL S. A.**

**POLO PASSIVO: ISOLDE DALMOLIN e OUTRA**

Aos vinte e nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, em cumprimento ao respeitável Mandado acima discriminado, após diligências, vistorias, e procedimentos de praxe, efetuei, a **AVALIAÇÃO** do imóvel rural, sob matrícula **nº. 37.383 do Cartório de Registro de Imóveis de Diamantino/MT**, a saber:

01) – Uma área de terras com 99,6708ha (NOVENTA E NOVE HECTARES, SESENTA E SETE ARES E OITO CENTIARES), denominada "SÍTIO BOM JESUS", Gleba "ÁGUA FRIA", situada no município de Alto Paraguai-MT, possuindo a seguinte Descrição do Caminhamento: Partindo-se do Marco M:01 de Coordenada UTM Córrego Alegre de E:539.639,898M, N:8.382.470,809M e Coordenada Geográfica de 14°37'50"S e 56°37'54"WGr.; cravado na divisa com terras de Pedro Eduardo Fabri; Do Marco M:01 demos início ao caminhamento seguindo-se limitando com terras de Dirce Xavier Cazzeta nos azimutes verdadeiros de 116°46'45", 56°27'57" e com suas respectivas distâncias de 1.492,41

metros e 424,23 metros cravamos o marco M:02 e o marco M:03 na divisa com terras de Gregório Xavier Moreno; Do marco M:03 seguimos limitando com terras de Gregório Xavier Moreno nos azimutes verdadeiros de 116°24'50“, 116°24'50”, 143°48'54" e com suas respectivas distâncias de 259,91 metros e 192,80 metros cravamos os marcos M:04 e o marco M:05 na divisa com terras de Olirio Fabri; Do marco M:05 seguimos limitando com terras de Olirio Fabri no azimuth verdadeiro de 223°53'38" e com uma distância de 702,05 metros cravamos o marco M:06 em comum com o marco de José Roberto Augusto; do marco M:06 seguimos limitando com terras de José Roberto Augusto no azimuth verdadeiro de 296°37'26" e com uma distância de 2.137,50 metros cravamos o marco M:07 em comum com o marco de Pedro Eduardo Fabri; Do marco M:07 seguimos limitando com terras de Pedro Eduardo Fabri no azimuth verdadeiro de 54°49'12" e com uma distância de 446,62 metros encontramos o marco M:01, local onde demos início ao caminhamento., conforme Certidão de Inteiro Teor da Matrícula constante nos presentes Autos em ID. n. 158884185, devidamente registrado no 1º SERVIÇO REGISTRAL DE DIAMANTINO-MT sob MATRÍCULA Nº 37.383, fl. 137, Livro Nº 2 - Registro Geral, propriedade de Reginaldo Cazzeta e Mirian regina de Cezari Cazzeta.

Para se chegar ao local aproximado do vértice “Marco – M06” indicado a matrícula, utiliza-se o seguinte roteiro:

Partindo do Fórum da Comarca de Diamantino, Av. Des. J. P. F. Mendes sentido ao Centro até rotatória onde na terceira saída segue-se pela Av. Mario Ferreira Mentos sentido ao Bairro Buriti até trevo de entroncamento com a Rodovia MT240, seguindo por esta sentido sudoeste por aproximadamente 10km até trevo de acesso de Alto Paraguai/MT, onde então encaminha-se rumo a referida cidade seguindo por aproximadamente 5,3km até a Rua Almirante Barroso, converter a direita por esta e seguir por mais 3,7km até o final da pavimentação asfáltica, prosseguir então pelo caminho municipal por 3,4km até entroncamento com a Rodovia MT409 (não pavimentada) pelo qual prosseguirá por mais aproximadamente 18,2km, quando então o “Marco – M06”<sup>1</sup> estará aproximadamente 300m a direita distante da Rodovia MT409.

A seguir imagem<sup>2</sup> com a visualização aproximada do roteiro descrito:

---

<sup>1</sup> <https://maps.app.goo.gl/sSLUdppCgYkXcDBm8>

<sup>2</sup> Obtida no serviço online Google Maps®. <https://maps.app.goo.gl/Y8Y8SicEfYvWtFcFA>



### CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O imóvel avaliado encontra-se localizado na região da “Tamanduá/Tira Sentido”, zona rural de Alto Paraguai/MT e território desta Comarca de Diamantino/MT, sendo que, a referida microrregião é ocupada predominantemente por médios e grandes imóveis rurais em sua maioria atualmente dedicados a pecuária com criação de bovinos “a pasto”, sendo que nos últimos anos, imóveis da região passaram por conversão da aptidão de pastagens para agricultura de precisão mecanizada, com plantio regular de safra (soja) e safrinha (com milho, milheto, sorgo, pastagens para produção de feno ou silagens).

Conforme informações levantadas com terceiros, o imóvel atualmente é usufruído pelos proprietários, ou seja, pela família Cazzeta, que mantém apascentados semoventes bovinos e equinos no interior do imóvel, estando pastagens e cercas e bom estado de conservação e limpeza.

O imóvel possui aproximadamente 63,35ha (sessenta e três hectares, trinta e cinco ares) de área agricultável em utilização (conforme relatório do CAR – Cadastro Ambiental Rural n. MT-

5100508-6E4AEBA4B39D4ADC83316D06F7B8C9A1). Observa-se então, que aproximadamente 63% (sessenta e três por cento) da área total do imóvel são utilizadas atualmente nas atividades agrícolas, estando os aproximadamente 37% (trinta e sete por cento) restantes cobertos por vegetação nativa.

O imóvel em questão possui uma casa sede edificada em alvenaria, no entanto, conforme demonstram as imagens a seguir, a referida edificação encontra-se em estado de abandono e com telhado e estrutura deteriorados, não tendo sido objeto de valoração, deste modo as benfeitorias identificadas e que serão objeto de valoração são os aproximadamente 4.200m de cercas edificadas com palanques em madeira e 5 fios de arame liso, além de porteiras e colchetes em divisas de pastos.



**Relevo:** Relevo Semi plano, com leve declive de Sul para Norte.

**Recursos Hídricos:** A área em questão é transpassada por curso d'água perene que segundo base de dados da SEMA - Secretaria de Meio Ambiente do Estado de Mato Grosso, no portal online "Geoportal", se trata do "Córrego Lima", além disto possui três "represas de água" que totalizam aproximadamente 6.500m<sup>2</sup> de área alagada.

**Fornecimento de Energia Elétrica:** Os imóveis circunvizinhos são atendidos por fornecimento de energia elétrica através da Concessionária local, porém considerando que a edificação residencial existente no imóvel encontra-se em estado de abandono, também inexistente ligação para fornecimento de energia elétrica.

### **Características (uso do solo):**

**Ocupação:** Aproximadamente 63% (sessenta e três por cento) da área total do imóvel é objeto de exploração agrícola, tendo sido utilizada nos anos recentes com o cultivo de pastagens e manejo de rebanho bovino.

### **CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:**

Assim, face às razões acima, e considerações, observada a localização do imóvel distante aproximadamente 43,4km do Fórum da Comarca de Diamantino, sendo que nesta cidade encontram-se instaladas grandes unidades de armazenamento de grãos, além destas Unidade de Abate e processamento de produtos bovinos da Empresa JBS/Friboi, encontrando-se ainda em vias de instalação Unidade de produção de Etanol a base de Milho (com a primeira etapa das obras já em andamento), sendo que, tais fatores influenciam diretamente na valorização dos imóveis, tanto para produção agrícola (plantio de soja, milho e etc...) quanto para áreas de pastagens em razão do grande comércio de bovinos.

Além disto, o referido imóvel encontra-se distante aproximadamente 200km da Capital deste Estado, distante aproximadamente 150km da Cidade de Tangará da Serra/MT e distante aproximadamente 170km da Cidade de Nova Mutum/MT, sendo que todas as cidades citadas tem

suas economias fortemente vinculadas ao Agronegócio possuindo em suas sedes e redondezas grandes empresas que adquirem e consomem produtos oriundos da Agropecuária.

A microrregião em que o imóvel se localiza apresenta imóveis com aptidões e explorações diversas, havendo num raio de 15km imóveis que são dedicados ao plantio de soja, algodão, milho safrinha (e outras variedades), pastagens, reflorestamento comercial (eucalipto) e outros.

Cabe destacar que a pecuária e agricultura de larga escala e precisão praticada em grandes frações do município de Alto Paraguai, influenciou em anos recentes diretamente na elevação da qualidade das Rodovias e estradas, permitindo que, mesmo estradas vicinais tenham capacidade para trânsito de veículos pesados de carga e grandes maquinários e implementos agrícolas, facilitando o acesso e exploração dos imóveis rurais.

Por fim, em razão das condições em que o imóvel tem inserido em seu favor, dá se o somatório de incrementos para alcançar valor resultante dos benefícios que completam o índice para encontrar o valor da referida avaliação, tomo ainda, por base os preços praticados na compra e venda de imóveis rurais em nossa Comarca, através de pesquisas nos escritórios do ramo, e também em buscas através de sites especializados em mercados de bens imóveis regionais, os quais concretizam os negócios imobiliários com base no preço de **SOJA - sacas de 60 Kg, Convencional-padrão (disponível)** e ainda, considerando principalmente que os valores aqui estabelecidos são para a **VENDA (PRACA) À VISTA.**

**Obs.:** É importante evidenciar que os preços do produto (soja), podem variar dia após dia, tanto para maior quanto para menor, uma vez que, os preços dos produtos agrícolas são determinados pelas informações que afetam a oferta e a demanda, razões pelo qual, fixo os valores, nos termos abaixo caracterizado, ponderando na proporção de **390 (trezentos e noventa) sacas** por hectare de área apta a exploração agrícola e **40 (quarenta) sacas** por hectare de área coberta com vegetação nativa, do imóvel sob matrícula **37.383**, localizado conforme exposto neste Auto com base na Certidão de Inteiro Teor da respectiva matrícula, registrando que a saca de soja encontrava-se cotada em 27/10/2025 (cotação mais recente disponível) em uma média atual de **R\$ 117,50 (cento e dezessete reais e cinquenta centavos)**, conforme disponibilizado pelo Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária - IMEA<sup>6</sup> :

---

<sup>6</sup> <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja> - Diamantino

<b><u>Matrícula</u></b>	<b>Quant.Ha</b>	<b>Valor p Ha</b>	<b>Total</b>
<b><u>37.383</u></b>	<b>63,35 (fração do imóvel com uso consolidado explorado no cultivo de pastagens)</b>	<b>R\$ 45.825,00<sup>7</sup></b>	<b>R\$ 2.903.013,75<sup>8</sup></b>
<b><u>37.383</u></b>	<b>36,3208ha (fração do imóvel coberta com vegetação nativa)</b>	<b>R\$4.700,00<sup>9</sup></b>	<b>R\$170.707,76<sup>10</sup></b>
<b>4.200m (quatro mil e duzentos metros) de cercas: R\$8.500,00 por quilometro de cercas nos estado em que se encontram. Totalizando: R\$35.700,00<sup>11</sup></b>			
<b><u>Valor Total da Avaliação:</u></b>			
<b><u>R\$. 3.109.421,51 (três milhões, cento nove mil, quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos).<sup>*12</sup></u></b>			

Nada mais havendo, encerro o presente auto, que lido e achado conforme vai devidamente assinado em 15 (quinze) laudas.

(assinatura eletrônica)  
**Edmir Rodrigues Soares**  
**Oficial de Justiça/Avaliador**  
**Matr.3195**

<sup>7</sup> 390sc X R\$117,50 = R\$45.825,00

<sup>8</sup> 63,35ha X R\$45.825,00 = 2.903.013,75

<sup>9</sup> 40sc X R\$117,50 = R\$4.700,00

<sup>10</sup> 36,3208ha X R\$4.700,00 = 170.707,76

<sup>11</sup> 4,2km x R\$8.500,00 = 35.700,00

<sup>12</sup> \* Se livre e desimpedido para venda, transferência de posse e propriedade sem intervenção de terceiros e desconsiderando quaisquer ônus fiscais, ambientais ou garantias reais.



INDICADORES



RELATÓRIOS DE MERCADO



DASHBOARDS



ESTUDOS CUSTOMIZADOS



METODOLOGIA

**SOJA**

[+ Séries históricas](#)

DISPONÍVEL

Cidade	R\$/sc	Variação %
Diamantino	117,50	-0,25
Ipiranga do Norte	116,00	-1,28
Lucas do Rio Verde	118,00	-1,09
Matupá	114,00	-0,52

Data: 27/10/2025

PARIDADE EXPORTAÇÃO - MAR/2026

Cidade	R\$/sc	Variação %
Mato Grosso	101,85	-1,80
Água Boa	105,34	-1,75
Alto Araguaia	110,42	-1,67
Campo Novo do Parecis	100,60	-1,83

Data: 24/10/2025

FARELO DE SOJA

Região	R\$/ton	Variação %
Mato Grosso	1.512,91	1,52
Centro-Sul	-	-
Médio-Norte	-	-
Nordeste	-	-

Data: 23/10/2025