



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE

Processo: 1000531-48.2021.811.0100

Espécie: Processo de Execução

Parte Autora: Via Fértil Produtos Agropecuários LTDA

Parte Executada: Orlando Mariussi e Outros

AUTO DE AVALIAÇÃO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA E CIDADE DE BRASNORTE ESTADO DE MATO GROSSO.

Erik Alberto Miotto, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da Ação de Processo de Execução, proposta pela Via Fértil Produtos Agropecuários LTDA., contra Orlando Mariussi e Outros em curso perante este respeitável MM. (ª) Juízo (ª) e Secretaria, aos quatorze dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e um, em cumprimento ao mandado, dirigi-me à Fazenda Mariussi, e ali procedi à avaliação do bem imóvel abaixo descrito, e para tanto venho apresentar: **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

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. Quanto ao método para esta avaliação, foi utilizado o Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário local, respeitando os valores de negociações realizadas nesta praça.

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 21102514040417500000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21102514040417500000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 13



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE

LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados na Zona Rural do Município de Brasnorte/MT, na região de cerrado, às margens da Rodovia BR 364, km 981, a cerca de 90 km de distancia desta urbe. Figura 1 – Localização da Fazenda Mariussi.

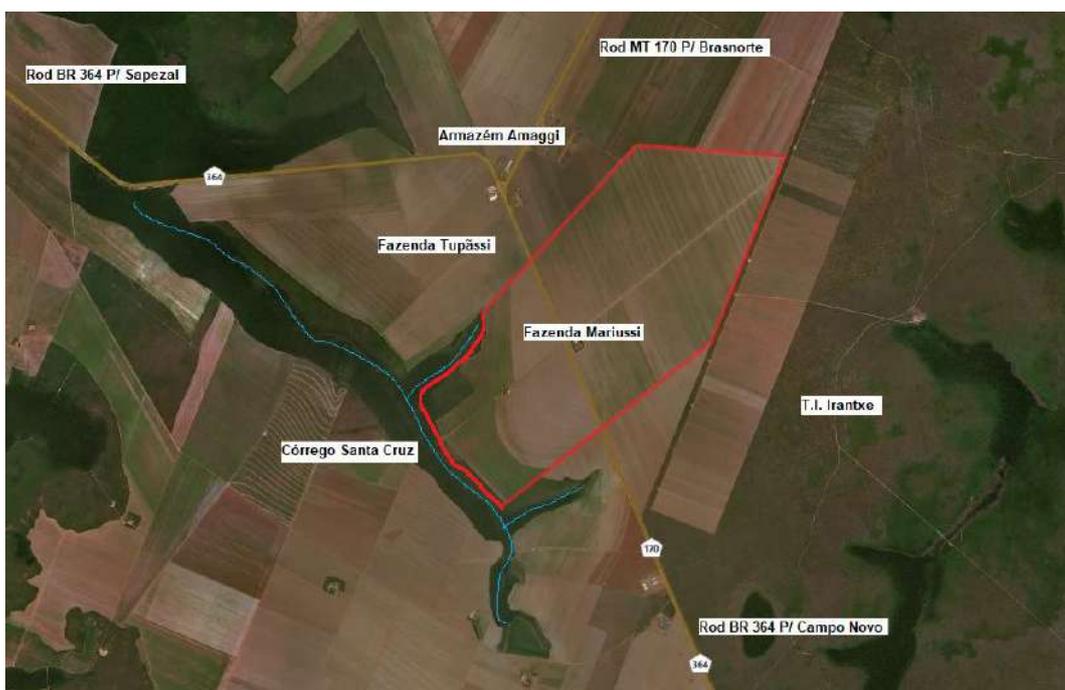


Figura 1 – Localização da Fazenda Mariussi

Fonte: <https://www.bing.com/maps/?cc=br>

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 2



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 21102514040417500000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21102514040417500000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 14



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 1 – Fazenda Mariussi.

DESCRIÇÃO DAS MATRÍCULAS, LIMITES E CONFRONTANTES

IMÓVEL: Lote de Terras Rural com a área de 149,00ha (cento e quarenta e nove hectares), destacado de área maior, da Fazenda Terra Nova, situada neste Município e Comarca de Brasnorte — MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, Matrícula 0587, Livro 2 Registro Geral, dentro das seguintes metragens, limites e confrontações: "ROTEIRO: Tem início no marco M-1, situado na divisa deste Lote Rural, com terras de Orlando Mariussi e Outro e com o Córrego Santa Cruz, daí segue por linha seca em direção ao M-2, com o rumo de 64°00'NE, com a distância de 5.600,00 (cinco mil e seiscentos metros),

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 3



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 21102514040417500000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21102514040417500000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 15



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

confrontando-se com terras Orlando Mariussi e Outros, daí segue por linha seca em direção ao marco M-3, com o rumo de 35°00'SW, com a distância de 1.173,37(hum mil, cento e Setenta e três metros e trinta e sete centímetros), confrontando-se com terras remanescentes, daí segue por linha seca em direção ao Marco M-4, com o rumo de 64°00'SW, com a distância de 4.469,00(Quatro mil quatrocentos e sessenta e nove metros), confrontando-se, com terras de Nicolau Broniski, daí segue pelo Córrego Santa Cruz até o M-1, ponto inicial do roteiro,00m vários rumos e distâncias, confrontando-se com o Córrego Santa Cruz. (a) Gilmar Trivelatto, Eng° Civil - CREA CP. 96.892/D, visto 2916 — MT, ART. n° 191275. Código do imóvel no INCRA sob o n°901.040.005.517-1". Constantes na matrícula primitiva.

IMÓVEL: Lote de Terras Rural com a área de 300,00ha., (trezentos hectares),destacada da área maior, da FAZENDA TERRA NOVA, situado neste Município e Comarca de Brasnorte - MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, Matrícula 592, Livro 2 Registro Geral, dentro das seguintes metragens, limites e confrontações: "ROTEIRO: Tem início no marco M-1, situado na divisa deste Lote rural, com terras de Remanescente e com o Córrego Santa Cruz, daí segue por linha seca em direção ao marco M-2, com o rumo de 64°00'NE, com a distância de 6.500,00nn (seis mil e quinhentos metros), confrontando-se com terras remanescente, daí segue por linha seca em direção ao marco M-3, com o rumo de 35°00'SW, com a distância de 992,28m (novecentos e noventa e dois metros e vinte e oito centímetros), confrontando-se com terras remanescente, daí segue por linha seca em direção ao marco M-4, com o rumo de 64°00'SW, com a distancia de 5.600,00m (cinco mil e seiscentos metros), confrontando-se com terras de Gilberto Ceconelo, daí segue pelo Córrego Santa Cruz, até atingir o marco M-1, ponto inicial do roteiro com vários rumos e distâncias, confrontando-se com o Córrego Santa Cruz. (a) Gilmar Trivelatto, Eng° Civil, CREA - CP 96.892/D, visto 2916 — MT. A.R.T. n° 191275. Código do imóvel no INCRA sob o n° 901.040.005.517-1". Constantes na matrícula primitiva.

Avenida General Osório, n° 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 4



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 21102514040417500000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21102514040417500000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 16



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região conta com a Rodovia BR 364 e Rodovia MT 170 com pavimentação asfáltica. Rede de energia elétrica.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS

Há linhas de ônibus no entroncamento das Rodovias BR 364 com a Rodovia MT 170.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Grandes propriedades rurais produtora de grãos. A propriedade rural está a poucos quilômetros dos armazéns da Bunge, Amaggi e Ovetril

CARACTERÍSTICAS, OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E POTENCIAL PRODUTIVO

As matrículas avaliadas são áreas de terras rurais, com área total de 1.207 has (um mil duzentos e sete hectares) exploradas economicamente por meio da agricultura mecanizada. Terras aptas ao plantio moderno de grãos, relevo plano e solo fértil. Excelente localização.

A sede da Fazenda Mariussi possui as seguintes benfeitorias, porém não foi possível a inspeção individualizada de cada uma, pois não as permitiram:

- Cantina em alvenaria;
- Edícula para lazer em alvenaria;
- Cobertura para veículos automotores;
- Três alojamentos em alvenaria;
- Mangueira para gado;
- Depósito para embalagens fazia de fitossanitários e afins em alvenaria;

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 9



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 21102514040417500000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21102514040417500000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 21



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

- Barracão em estrutura metálica para guarda máquinas agrícolas e oficina,
- Edícula em alvenaria;
- Energia Elétrica.



Foto 2 – Área Agricultável da Fazenda Mariussi, aos fundos a Sede da fazenda.

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 10



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 21102514040417500000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21102514040417500000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 22



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**



Foto 3 – Área agricultável da Fazenda Mariussi, aos fundos mata ciliar do Córrego Santa Cruz.

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, padrão, localização e destinação do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região junto a corretor de imóveis, proprietários rurais, pessoas de conhecimento sobre transações rurais, para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador define o valor médio por hectare em 400 sacas de soja.

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 11



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 21102514040417500000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21102514040417500000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 23



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

A matrícula 0592 está avaliada em 120.000 (cento e vinte mil) sacas de soja, ou seja, (400sc/há)x(300ha), perfazendo a área avaliada num valor de R\$ 18.780.000,00 (dezoito milhões, setecentos e oitenta mil reais), cada saca de soja corresponde a R\$ 156,50 (cento e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos), cotado no dia 28/7/2021, disponível em Campo Novo do Parecis/MT. <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>.

A matrícula 0587 está avaliada em 59.600 (cinquenta e nove mil e seiscentas) sacas de soja, ou seja, (400sc/há)x(149ha), perfazendo a área avaliada num valor de R\$ 9.327.400,00 (nove milhões, trezentos e vinte e sete mil e quatrocentos reais), cada saca de soja corresponde a R\$ 156,50 (cento e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos), cotado no dia 28/7/2021, disponível em Campo Novo do Parecis/MT. <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja>.

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 12



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 21102514040417500000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21102514040417500000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 24



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE**

Edinei Morandini: atua em Brasnorte e região na avaliação de imóveis associado a outros corretores de imóveis, Av. Senador Julio Campos s/n – Bairro Centro, Brasnorte/MT, informou que uma área de terras com as características descritas no presente laudo tem cotação média de 400 sacas de soja por hectare.

Brasnorte – MT, 28 de julho de 2021.

Erik Alberto Miotto
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 25615

Avenida General Osório, nº 363, Bairro Centro, Brasnorte – MT
CEP: 78.350-00
FONE: 66 3592- 2287/ 3592-2243



Assinado eletronicamente por: ERIK ALBERTO MIOTTO - 29/07/2021 15:59:55
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASBSKHPXX>

Num. 61775211 - Pág. 14



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 28/07/2023 08:46:19
Número do documento: 2110251404041750000066677122
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2110251404041750000066677122>
Assinado eletronicamente por: ELIETH FERREIRA DA SILVA - 25/10/2021 14:04:05

Num. 68617003 - Pág. 26