Juízo da Nona Vara Cível da Comarca de Cuiabá -Mato Grosso
Procedimento: 0025984-41.2004.8.11.0041
Polo Ativo: José Aparecido de Oliveira
Polo Passivo: Walter Tapias Tetilla, Raissa Monteiro Tetilla, real Brasil Consultoria Ltda -ME

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dezesseis (16) dias do mês de dezembro (12) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), em cumprimento ao r. mandado, expedido pelo(a) MM Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá, extraído dos autos acima identificados, após as diligências necessárias, nesta cidade e comarca, procedi à **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo, descrito como segue:

Dados da Matrícula

Matrícula sob o número 20.390, Livro 02-RG do 1º Cartório de registro de Imóveis de Tangará da Serra – MT, de propriedade do espólio de Walter Tapias Tetilla, denominada **"Fazenda Buriti II",** dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo do **MP-1,** cravado na confluência do Córrego do Peixe e de outro lado Córrego S/D e comum ao lote de José Mário Mota, daí por uma linha resultante margeando o Córrego S/D em levantamento a montante ao rumo 00º00´N e distância de 4.130,00 metros, até o **MP 2-**E deste cravado na margem da estrada vicinal e comum ao lote 89 da Gleba Redentora e ainda na margem esquerda do Córrego S/D e defletindo a direita ao rumo magnético 90º00'E e distância de 2.566,59 metros, limitando com o lote 89 da Gleba Redentora, até o **MP-3,** e deste deflete a direita ao rumo magnético 00º00'S e distância de 4.130,00 metros limitando com a área de quem de direito, até o **MP-4**. E deste cravado na margem direita do córrego do Peixe e em levantamento a juzante por uma linha poligonal, resultante ao rumo magnético 90º00"W e distância de 2.566,59 metros até o **MP-1,** fechando assim o perímetro do imóvel e ficando esta linha como limitante o Córrego do Peixe a área remanescente da Gleba Redentora.

Benfeitorias e Estado Atual do Imóvel

Não descritas em razão da sobreposição ou deslocamento da matrícula.

Este documento foi gerado pelo usuário 937.***.***-04 em 04/11/2026 09:04:29
Número do documento: 25121616130557900000202973425
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121616130557900000202973425
Assinado eletronicamente por: GISLIANE PEREIRA ALEXANDRE - 16/12/2025 16:13:05

CARACTERISTICAS GERAIS

CLIMA, RELEVO E ATIVIDADE ECONÔMICA DA REGIÃO

O clima do município é o tropical chuvoso quente e úmido, com dois períodos bem definidos: chuvas entre setembro e abril, e estiagem entre maio e agosto. (a precipitação anual varia entre 1.300 e 2.000 mm, com temperatura variável entre 16 e 36ºC. Umidade relativa média de 80%). A altitude média é de 400 metros acima do nível do mar. O relevo é caracterizado por topografia plana.

A região é explorada para a agricultura de alta produção, pecuária e reflorestamento/extrativismo vegetal, especialmente o tipo eucalipto.

VIAS DE ACESSO

O referido imóvel está localizado sentido Tangará da Serra - MT à Reserva do Cabaçal – MT. Saindo de Tangará sentido Campo Novo dos Parecis, quando chegar no entroncamento da MT 358/339, com a antiga BR 354, converse no trevo da Itamarari norte seguindo pela MT 358, até encontrar a MT 175, (estrada à esquerda depois da CRV) seguindo pela MT 175, estrada sem pavimentação, aproximadamente 45km, até encontrar a Fazenda 3 R (matrícula 34615) Fazenda São Benedito(matrícula 20.102) Fazenda Conquista do Planalto (matrícula 2.636) e Agropecuária Anjos.
e continuando até a
As vias de acesso são transitáveis na época de seca, mas são precárias em períodos chuvosos.

SOLO E RECURSOS HÍDRICOS

O solo da área é arenoso e suavemente ondulado, com manchas de latossolo vermelho amarelado.

O imóvel é servido pelo do Córrego do peixe, na confrontação das terras.

Este documento foi gerado pelo usuário 937.***.***-04 em 04/11/2026 09:04:29
Número do documento: 25121616130557900000202973425
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121616130557900000202973425
Assinado eletronicamente por: GISLIANE PEREIRA ALEXANDRE - 16/12/2025 16:13:05

SERVIÇOS TECNOLOGICOS E MEIOS DE TRANSPORTE

A região não possui sinais de telefonia móvel, mas é possível obter por meio de antenas específicas para tal finalidade.

A região não é oferece linhas de transportes coletivos, havendo a necessidade de locomoção por meios próprios.

VISTORIA

As diligências “in loco” foram realizadas com as informações apontada pelo autor no identificador 208476789, e 208476786, onde o senhor PAULO SÉRGIO MARTINS DE SIQUEIRA ENG. AGRÔNOMO CREA 120.106786-3 – M, informa a localização da área e sua sobreposição. Os imóveis sobrepostos se destinam com as atividades econômica do tipo pecuária e reflorestamento/extrativismo vegetal, reservas florestais e especialmente o tipo eucalipto.

METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO

Para proceder à avaliação foi realizado pesquisa no mercado imobiliário da região de situação da matrícula penhorada, levando em consideração que o espólio possui apenas a matrícula.
Desse modo, apurou-se um valor médio a partir dos imóveis ofertados naquela região conhecida como gleba redentora- divisa com o +município Reserva do cabaçal.

CONCLUSÃO DE VALORES

Por todos os itens expostos, esta Oficiala de Justiça/Avaliadora, encontrou o seguinte valor, considerando a localização e a situação do imóvel (documento sem posse):

- 1.060 ha (um mil e sessenta hectares) a 20 sacas de soja por hectare, sendo o valor da saca de R$ 118,00 (cento e dezoito reais), hoje.

Este documento foi gerado pelo usuário 937.***.***-04 em 04/11/2026 09:04:29
Número do documento: 25121616130557900000202973425
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121616130557900000202973425
Assinado eletronicamente por: GISLIANE PEREIRA ALEXANDRE - 16/12/2025 16:13:05

VALOR FINAL

R$1.060 ha (Um mil e sessenta hectares)x R$2.360,00(dois mil e trezentos e sessenta reais)= R$ 2.501.600,00 (dois milhões, quinhentos e um mil e seiscentos reais)

Nada mais a ser avaliado encerro o presente auto de avaliação, que segue devidamente datado e assinado.

GISLIANE PEREIRA ALEXANDRE:4146 Assinado de forma digital por GISLIANE PEREIRA ALEXANDRE:4146 Dados: 2025.12.16 16:08:56 -04'00'

Gisliane Pereira Alexandre
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula 4146

O valor da saca de soja hoje (15/12/2025) em Tangará da Serra/MT está em torno de **R 118,00aR 118,00/sc**, com variações dependendo da fonte, como IMEA (R 117,70)ouLink : AgroGrãohttps : //www.agrograo.com.br/cotacoes.html(R 118,00), mas outras fontes mostram valores próximos em cidades vizinhas como Sorriso e Campo Novo do Parecis, em Mato Grosso.

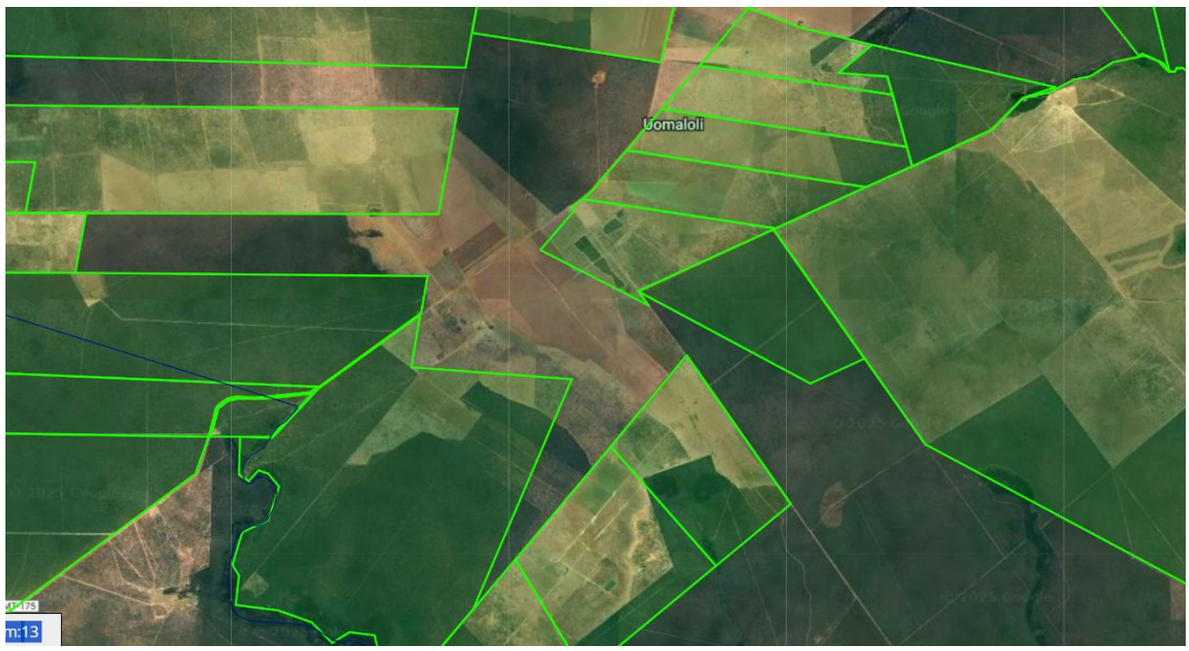
Valores por Fonte (15/12/2025):

- **IMEA:** R$ 117,70/sc (com -0,25% de variação).
- **Hedge Agro:** R$ 118,00/sc (0,00% de variação).
- **Notícias Agrícolas (Ceres):** R$ 121,00/sc (com -0,82% de variação).
- **AgroGrão (Ceres):** R$ 118,00/sc (0,00% variação).

É importante notar que os preços variam ligeiramente entre as consultorias e os dias, refletindo o mercado físico, mas giram em torno dos R$ 118,00 para a região de Tangará da Serra.

Este documento foi gerado pelo usuário 937.***.***-04 em 04/11/2026 09:04:29
Número do documento: 25121616130557900000202973425
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121616130557900000202973425
Assinado eletronicamente por: GISLIANE PEREIRA ALEXANDRE - 16/12/2025 16:13:05

Parte em verde são área com GEOREFERENCIAMENTO





Este documento foi gerado pelo usuário 937.***.***-04 em 04/11/2026 09:04:29
Número do documento: 25121616130557900000202973425
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121616130557900000202973425
Assinado eletronicamente por: GISLIANE PEREIRA ALEXANDRE - 16/12/2025 16:13:05