



**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
VARA ÚNICA DA COMARCA DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA - MT**

**Processo CP nº 1000916-59.2021.8.11.0079**

**SEBASTIÃO MARTINS JÚNIOR**, Oficial de Justiça avaliador “in fine” assinado, com o auxílio do também oficial de justiça e avaliador Werner Solle, em cumprimento ao mandado extraído do processo acima epigrafado, de origem do Juízo Federal da Subseção Judiciária de Rio Verde GO nº 0000366-16.2015.4.01.3503, onde figura como parte autora Instituto Brasileiro do Meio Ambiente IBAMA e como parte requerida Clodoveu Alves Cabral, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que me foi confiado, venho apresentar o seguinte laudo:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

**PRELIMINARMENTE**

Inicialmente cumpre esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de **transação a vista**, não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este valor ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacional e realizável.



Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:38  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204261543368470000080757412>

Num. 83175025 - Pág. 1



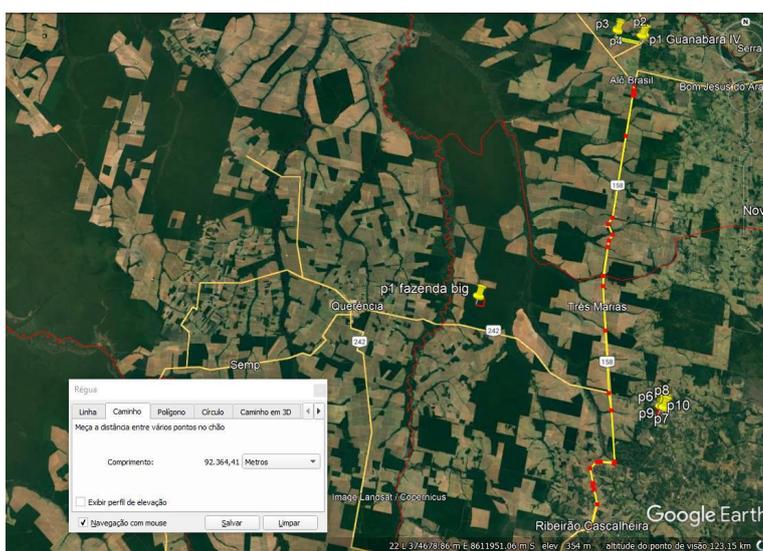
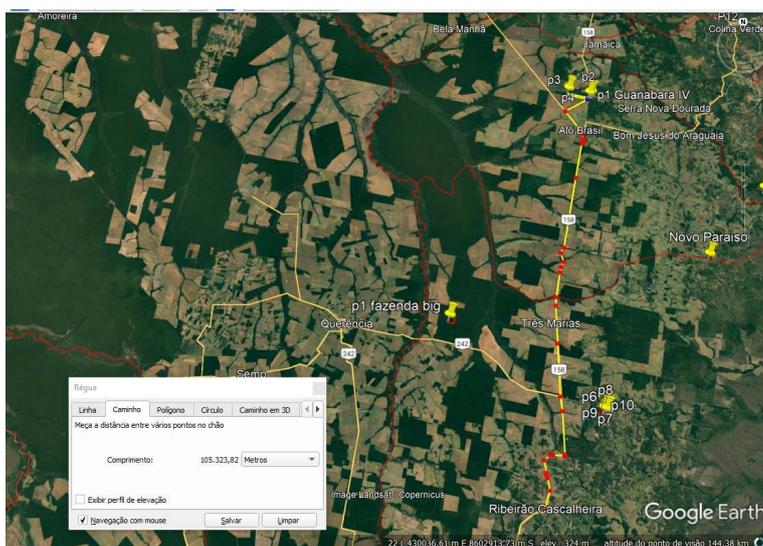
Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 6

Quanto ao método para esta avaliação, foi utilizado o método comparativo, sempre atualizado e a luz da realidade do mercado imobiliário e da tabela de avaliação de terras do município de Ribeirão Cascalheira.

### LOCALIZAÇÃO E DIMENSÕES DO IMOVEL

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação situa-se na zona rural do município de Bom Jesus do Araguaia, na BR 158 lado esquerdo sentido Confresma-MT.



Fórum ate o final do asfalto 92,364km asfaltado.  
Do asfalto ate a fazenda 12,959km de estradas de chão.  
Da cidade de Ribeirão Cascalheira ate a fazenda total de 105,323Km.



Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:38  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204261543368470000080757412>

Num. 83175025 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 7

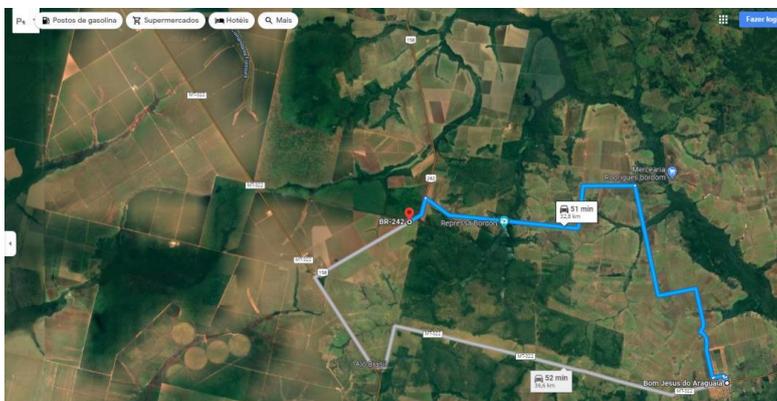
A propriedade avaliada “Fazenda Guanabara IV, tem como área total 242 hectares, sendo a totalidade da área em mata nativa.



Sendo registrada sob o nº 1.621 no CRI de Ribeirão Cascalheira - MT.

### CARACTERISTICAS DOS LOGRADOUROS E SITUAÇÃO

A propriedade esta situada a 105 km da zona urbana do município de Ribeirão Cascalheira, 35 km de Bom Jesus do Araguaia e 5,685km da Vila Planalto do Araguaia, sendo o percurso ate próximo a propriedade asfaltada em boas condições, e estrada de chão em bom estado de conservação.



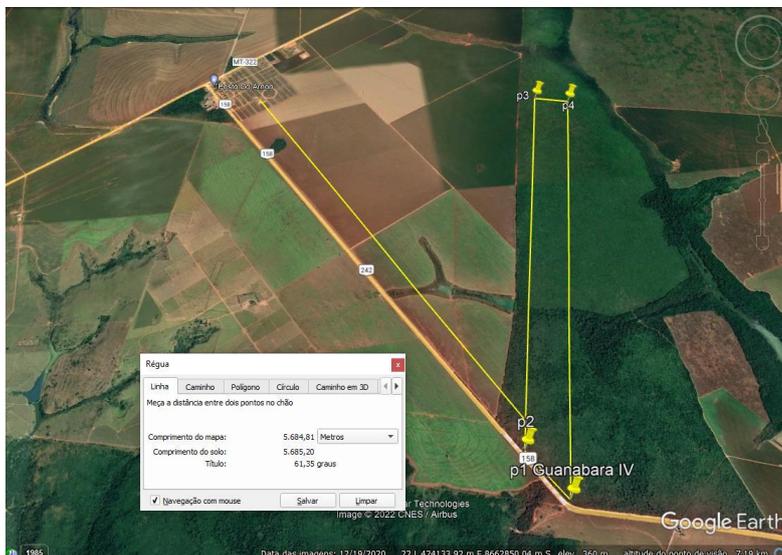
Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:38  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204261543368470000080757412>

Num. 83175025 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 8



## MELHORAMENTO PÚBLICO EXISTENTE

O imóvel encontra-se todo em vegetação de mata nativa sem nenhuma melhoria, fica a cerca de 100m da rede de energia e estrada BR 158.

## TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Temos como propriedades vizinhas (próximas) fazendas voltadas a agricultura extensiva, no entorno da propriedade também temos mata nativa.

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção procedida no local, constatei que dentro da propriedade “Fazenda Guanabara IV” a área possui topografia plana, não consta nenhuma edificação, cercas ou melhorias, a propriedade esta sem intervenção do homem toda em mata nativa.

## FOTO AEREA DA PROPRIEDADE



Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:38  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204261543368470000080757412>

Num. 83175025 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 9



Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:38  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204261543368470000080757412>

Num. 83175025 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 10



Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:38  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204261543368470000080757412>

Num. 83175025 - Pág. 6



Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 11



Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:38  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22042615433684700000080757412>

Num. 83175025 - Pág. 7



Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 12

## DOS PREÇOS PRATICADOS NA REGIÃO

Consultei engenheiros agrônomos e preços de avaliações de terras da prefeitura de Bom Jesus do Araguaia, que informaram haver grande variação de preços a depender da aptidão da terra, sendo avaliado entre R\$ 15mil (mata) a 250mil o alqueirão (lavoura já consolidada há anos) (4,84ha).

## AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, padrão e benfeitorias do imóvel, bem como por pesquisas levadas a efeito na região, este avaliador encontrou o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais / hectare) para área de mata.

Assim avalio a Fazenda Guanabara IV no importe de R\$ 1.210.000,00 (um milhão e duzentos e dez mil reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo que vai por mim assinado. O referido e verdade e dou fé.

Ribeirão Cascalheira, 26 de abril de 2022.

**SEBASTIAO MARTINS JÚNIOR**  
**Oficial de Justiça e avaliador**



Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:38  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22042615433684700000080757412>

Num. 83175025 - Pág. 8



Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 13

ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO

---

Processo n. 1000916-59.2021.8.11.0079

Juízo Federal da Subseção Judiciária de Rio Verde/GO (DEPRECANTE)

JUÍZO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE RIBEIRÃO CASCALHEIRA/MT  
(DEPRECADO)

CERTIDÃO POSITIVA

**Diligência e Entrega de Mandados de Intimação, Citação, Notificação**

Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos mencionados, no dia 20.04.22 as 18h, diligenciei na Comarca (pessoas e profissionais) e sobre a área do imóvel averbado na matrícula n. 1.621 do SRI de Ribeirão Cascalheira-MT, e, após as formalidades legais, **AVALIEI** a referida área, conforme **AUTO DE AVALIAÇÃO**, em anexo.

Para a realização do ato de **AVALIAÇÃO** cabe ao meirinho à certificação da existência física do bem em questão, e considerando a complexidade do ato, além da grande extensão da referida área, cumpre, aqui, registrar as principais ocorrências do ato realizado para demonstrar a transparência e lisura das diligências.

Constata-se existência ou não de eventuais benfeitorias e áreas de mata típica e áreas abertas. As partes não acompanharam a avaliação.

Foi consultado a população local e agrônomos para repasse de informações de valores praticados das terras rurais para se chegar ao preço ideal e imparcial por hectare da fazenda.

A **AVALIAÇÃO** segue por completo no **AUTO DE AVALIAÇÃO** em anexo. Abaixo, resumo da mesma:

- Fazenda inscrita na matrícula sob o n. 1.621 SRI de Ribeirão Cascalheira - MT: 242 hectares de área total, avaliada em R\$ 1.210.000,00 (um milhão duzentos e dez mil reais).

Ademais, pensando na celeridade processual e em aclarar a avaliação para as partes e magistrado do processo, elaborei ilustrações temáticas da propriedade avaliada que seguem em anexo, além de várias imagens em horizonte e aéreas.

Pelo todo acima exposto, reitero que o trabalho foi realizado na maior imparcialidade, esmero e transparência possíveis.

Lauda de avaliação, ilustrações temáticas e imagens fotográficas em anexo,.



Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO MARTINS JUNIOR - 26/04/2022 15:43:36  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2204261543346020000080757404>

Num. 83175017 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: IARA DE FREITAS ENDO - 06/10/2022 13:56:02  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22100613553312100001336765975>  
Número do documento: 22100613553312100001336765975

Num. 1348246746 - Pág. 14