

LAUDO DE AVALIAÇÃO RURAL

Processo nº: 1004239-13.2025.8.11.0021

Carta Precatória

Polo Ativo: JOSE GONZAGA SOBRINHO

**Polo Passivo: JOSE ODAIR ZONTA e ANTONIO FABIO
ZONTA**

Fazenda Santo Expedito I e Fazenda Santo Expedito II

Município de Cocalinho – Estado de Mato Grosso.

1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

O presente laudo técnico tem por objeto a caracterização e avaliação de dois imóveis rurais contíguos, localizados no Município de Cocalinho/MT, descritos da seguinte forma:

a) Fazenda Santo Expedito II; Matrícula: nº 11.109; Cartório de Registro de Imóveis: 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT; **Área: 1.892,1526 hectares.**

b) Fazenda Santo Expedito I; Matrícula: nº 11.110; Cartório de Registro de Imóveis: 1º Serviço Registral da Comarca de Água Boa/MT; **Área: 1.557,9566 hectares.**

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



Os imóveis constituem área contínua e integrada sob o ponto de vista físico, econômico e funcional, formando uma única unidade de exploração pecuária, razão pela qual a avaliação é realizada de forma conjunta, diante da impossibilidade prática de individualização produtiva das matrículas. (matrículas nº 11.109 e 11.110; imagens de satélite)

2. METODOLOGIA ADOTADA

A metodologia utilizada fundamenta-se nos critérios técnicos empregados pelo INCRA para monitoramento e análise do mercado de terras rurais, especialmente:

- A) enquadramento do imóvel em Mercado Regional de Terras (MRT);
- B) identificação da tipologia predominante de uso;
- C) análise da aptidão econômica do imóvel;
- D) observância da dinâmica regional do mercado fundiário;
- E) compatibilização com imóveis rurais de exploração semelhante. (RAMT/MT)

O Município de Cocalinho **integra o Mercado Regional Norte Araguaia – MRT 7, caracterizado pela forte influência de áreas alagáveis e limitações logísticas regionais.** (RAMT/MT – MRT 7)

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



4. VISTORIA E LIMITAÇÕES TÉCNICAS

Registro que não foi possível o acesso físico integral ao interior da propriedade, uma vez que a porteira de acesso à sede encontrava-se trancada e acorrentada com cadeado na data da diligência, impossibilitando o ingresso sem ordem de arrombamento ou uso de força.

Em razão dessa limitação material de acesso, a presente avaliação e caracterização técnica foram elaboradas:

- 1) com base nas informações documentais disponíveis;
- 2) nas imagens aéreas e de satélite apresentadas;
- 3) na delimitação geoespacial das matrículas;
- 4) e nos parâmetros técnicos constantes do RAMT/MT e do Atlas do Mercado de Terras do INCRA.

Desse modo, determinadas informações possuem caráter preliminar e observacional remoto, não tendo sido possível realizar inspeção presencial minuciosa de: benfeitorias internas; estado de conservação; divisões de pastagem; estruturas complementares e capacidade efetiva de suporte pecuário;

5. DELIMITAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



A partir das imagens de satélite analisadas e dos memoriais descritivos constantes das matrículas, foi possível identificar e delimitar precisamente as áreas correspondentes às matrículas nº 11.109 e nº 11.110, observando-se que ambas compõem área contínua e integrada. (imagens de satélite; matrículas nº 11.109 e 11.110)

As matrículas apresentam: memorial descritivo georreferenciado; coordenadas geodésicas; e declaração de inexistência de sobreposição. (matrículas nº 11.109 e 11.110)

As imagens analisadas evidenciam: a contiguidade territorial entre os imóveis; a integração funcional das áreas; a inexistência de separação econômica efetiva entre as matrículas; e a predominância de exploração pecuária extensiva.

6. CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

Os imóveis localizam-se no Município de Cocalinho, Estado de Mato Grosso, região tradicionalmente voltada à exploração pecuária extensiva. (RAMT/MT – MRT 7)

Com base nas informações disponibilizadas, nas matrículas e na análise das imagens aéreas apresentadas, verificam-se as

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



seguintes características predominantes: áreas de pastagem nativa; vegetação típica de cerrado; presença de varjões alagadiços; exploração voltada à criação de gado; sede rural simples; existência de curral para manejo pecuário; presença de cursos d'água e áreas sujeitas à influência hídrica. (imagens de satélite)

As matrículas fazem referência: ao Ribeirão Água Suja; ao Rio Água Preta; e à localização na margem esquerda do Córrego Água Preta. (matrículas nº 11.109 e 11.110)

A área total consolidada corresponde a:

1.892,15265 ha+1.557,9566 ha=**3.450,10925 ha**

Assim, a área consolidada dos imóveis totaliza:

3.450,10925 hectares.

7. BENFEITORIAS OBSERVADAS

Com base exclusivamente nas imagens aéreas disponibilizadas, foi possível identificar: casa sede simples; curral destinado ao manejo pecuário; vias internas de circulação. (imagens de satélite)

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



Todavia, diante da impossibilidade de acesso presencial ao imóvel, não foi possível aferir: dimensões exatas; padrão construtivo; estado de conservação; materiais empregados; funcionalidade operacional; nem eventual existência de outras benfeitorias não visíveis nas imagens.

Assim, as benfeitorias são consideradas apenas de forma descritiva preliminar.

8. ASPECTOS AMBIENTAIS E PRODUTIVOS

As matrículas revelam a existência de reserva legal averbada correspondente a 634,5500 hectares na matrícula nº 11.109, equivalente a aproximadamente 35% da área do imóvel. (matrícula nº 11.109)

Também consta: vegetação de cerrado; área de preservação permanente;
e restrições ambientais relacionadas à reserva legal. (matrícula nº 11.109)

As imagens aéreas e os registros imobiliários demonstram predominância de: pastagem nativa; áreas alagáveis; campos

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



naturais; e vegetação típica do complexo do Araguaia inundável.

9. ENQUADRAMENTO ECONÔMICO E TIPOLOGICO

Com base nas informações disponíveis e observando-se as classificações constantes do RAMT/MT, os imóveis enquadram-se predominantemente na tipologia: Pecuária – Pastagem Rio Araguaia

O RAMT/MT identifica os municípios de: **Cocalinho**; Araguaiana; Novo Santo Antônio; São Félix do Araguaia; e Luciara, como integrantes do grupo “Rio Araguaia”, influenciado por áreas alagáveis e excesso hídrico, circunstâncias que impactam diretamente os valores das terras rurais da região. (RAMT/MT – MRT 7)

O relatório técnico aponta que: os valores pecuários do grupo “Rio Araguaia” são inferiores aos do grupo “Cerrado”; e que o excesso hídrico e as limitações ambientais justificam os menores preços obtidos. (RAMT/MT – MRT 7)

Desse modo, as características dos imóveis mostram-se compatíveis com: pecuária extensiva; baixa a média capacidade

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



de suporte; predominância de pastagem nativa; influência hídrica; e reduzido grau de intensificação produtiva.

10. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Segundo o RAMT/MT 2024, o terceiro nível categórico "Pecuária – Bovino – Pastagem Rio Araguaia" apresentou: VTN médio de R\$ 11.981,74/ha; VTI médio de R\$ 13.463,12/ha. (RAMT/MT 2024 – MRT 7)

Todavia, considerando especificamente os imóveis, verificam-se fatores que justificam adequação conservadora do valor médio regional, especialmente: predominância de pastagem nativa; extensas áreas de varjão alagadiço; reserva legal significativa; limitação operacional; influência hídrica marcante; ausência de aptidão agrícola relevante;

Assim, entende-se razoável aplicar valor inferior à média regional de pastagem formada do MRT 7, adotando-se valor compatível com: exploração extensiva tradicional; baixa a média capacidade de suporte; e perfil ambiental efetivamente constatado.

11. ATRIBUIÇÃO DE VALOR

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



Considerando: as matrículas; as imagens aéreas; o enquadramento no Mercado Regional Norte Araguaia – MRT 7; os parâmetros constantes do RAMT/MT; o Atlas do Mercado de Terras 2025; as limitações ambientais observadas; a presença de áreas alagáveis; a reserva legal; a predominância de campo e pastagem nativa; e a exploração pecuária extensiva consolidada; adota-se para fins da presente avaliação o valor médio de: **R\$ 12.000,00/hectare.**

Valor que observa a tipologia pecuária predominante do grupo “Rio Araguaia” e ainda inferior aos valores referenciais atribuídos às tipologias de pecuária formada média capacidade constantes do RAMT/MT.

A área total consolidada corresponde a:

$3.450,10925 \text{ ha} \times \text{R\$ } 12.000,00/\text{ha} = \text{R\$ } 41.401.311,00$

Resultando no valor total de: **R\$ 41.401.311,00 (quarenta e um milhões, quatrocentos e um mil, trezentos e onze reais)**

12. CONCLUSÃO FINAL

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador

Com base: nas matrículas nº 11.109 e nº 11.110; nas imagens aéreas e de satélite; nos parâmetros do RAMT/MT; no Atlas do Mercado de Terras 2025; e nas características ambientais e produtivas observadas, conclui-se que os imóveis: Fazenda Santo Expedito I; Fazenda Santo Expedito II; formam unidade rural contínua e integrada, com predominância de exploração pecuária extensiva típica da região do Araguaia.

As áreas apresentam: pastagem nativa; cerrado; varjões alagadiços; influência hídrica relevante; reserva legal expressiva e benfeitorias simples.

Conclui-se, assim, que o valor de mercado conjunto dos imóveis, em caráter preliminar e considerando as limitações de vistoria já descritas, é estimado em: **R\$ 41.401.311,00 (quarenta e um milhões, quatrocentos e um mil, trezentos e onze reais);**

Água Boa/MT, data da assinatura digital.

Assinado digitalmente
LUCAS JORGE BORGES
OFICIAL DE JUSTIÇA/AVALIADOR
MATRÍCULA 55244

Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador



PRINT:



Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador





Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador





Lucas Jorge Borges - Oficial de Justiça/Avaliador

