



Número: **0002889-89.2015.4.01.3603**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Sinop-MT**

Última distribuição : **15/06/2015**

Valor da causa: **R\$ 610.844,91**

Processo referência: **0002889-89.2015.4.01.3603**

Assuntos: **Prestação de Alimentos**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
SANDRA ANTONIO (EXEQUENTE)		ALEXANDRE MAURIOS KUHN (ADVOGADO) ELISANGELA NEUMANN (ADVOGADO)		
LUIS HUBER (EXECUTADO)		EDERLAINE MIRIAM OLIVEIRA BARBOSA (ADVOGADO) ALEXANDRE MORETTO registrado(a) civilmente como ALEXANDRE MORETTO (ADVOGADO)		
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
2194555021	27/06/2025 16:18	<a href="#">002889-89.2015.4.01.3603 Lucas do Rio Verde positiva</a>	Carta precatória devolvida	Interno



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 811202510685068

Nome original: CP-1004551-14.2025.8.11.0045.pdf

Data: 27/06/2025 16:00:07

Remetente:

LARISSA EVELYN MORAES DE OLIVEIRA  
SECRETARIA DA 1ª VARA - LUCAS DO RIO VERDE  
Tribunal de Justiça do Mato Grosso

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Segue devolução de carta precatória distribuída sob o número 100

4551-14.2025.8.11.0045, oriunda do processo 0002889-89.2015.4.01  
.3603.





**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Subseção Judiciária de Sinop-MT**  
**1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Sinop-MT**

Processo: 0002889-89.2015.4.01.3603  
Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)  
EXEQUENTE: SANDRA ANTONIO  
EXECUTADO: LUIS HUBER

**CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

**JUÍZO DEPRECANTE: 1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Sinop-MT**

**JUÍZO DEPRECADO: JUÍZO ESTADUAL DA COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE-MT**

**FINALIDADE: 1) REAVALIAÇÃO do imóvel rural 32.514 do CRI de LRV/MT de propriedade do executado LUIS HUBER - CPF: 068.089.208-77, bem como**

**2) INTIMAÇÃO do cônjuge do executado, Adriana Aparecida Souza Huber - CPF 030.289.059-90, residente na Fazenda L & A Huber, Lote Rural 66, de 200 hectares (Rodovia MT-449, km 36), acerca da referida avaliação;**

**3) INTIMAÇÃO do cônjuge do executado, Adriana Aparecida Souza Huber - CPF 030.289.059-90, das avaliações dos imóveis urbanos de matrículas 40.795 e 40.723 do CRI de Lucas do Rio Verde/MT e 16.359 do CRI de Cascavel/PR, com prazo de cinco dias para impugná-las; e**

**(I) do prazo de cinco dias para exercer seu direito de preferência previsto nos §§ 5º e 6º do artigo 876 do CPC, hipótese em que deverá depositar em juízo o valor dos imóveis; conforme decisão id 2187536057; e**

**(II) das datas designadas para realização do leilão do imóvel rural 32.514: - 1ª Praça: das 13h de 14/07/2025 até às 13h de 17/07/2025; - 2ª Praça: com início imediato após o encerramento da 1ª, até às 16h de 06/08/2025.**

**ANEXO(S):** O processo tramita no sistema Processo Judicial Eletrônico - PJe (<http://portal.trf1.jus.br/portaltrf1/processual/processo-judicial-eletronico/pje>). Os documentos do processo poderão ser acessados mediante as chaves de acesso informadas abaixo, no endereço: "<http://pje1g.trf1.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>". O advogado contratado poderá acessar o inteiro teor do processo, bem como solicitar habilitação nos autos, por meio do menu "Processo/Outras ações/Solicitar habilitação", após login no sistema com certificado digital. Para maiores informações, consultar o manual do PJe no endereço informado.

**ANEXOS: INICIAL ID 356405356 - PÁG. 3/10, ID 356405364 - PÁG. 44/46, ID 2187020758 (MATRICULA CRI 32514), DECISÃO ID 2187536057**

**CHAVES DE ACESSO: Documentos associados ao processo**

Título	Tipo	Chave de acesso**
Petição inicial	Petição inicial	20022815211264600000182292663



Assinado eletronicamente por: ANDRE PERICO RAMIRES DOS SANTOS - 21/05/2025 14:57:34  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052114573397400000028913790>  
Número do documento: 25052114573397400000028913790

Num. 2187904638 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:02  
Número do documento: 25052215263125600000181306655  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052215263125600000181306655>  
Assinado eletronicamente por: NATALIE REGINA SPANGHERO - 22/05/2025 15:26:31

Num. 194893176 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 2



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO

Processo n. 1004551-14.2025.8.11.0045

JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA - SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SINOP - CNPJ: 08.279.284/0001-09

(DEPRECANTE)

FÓRUM DA COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE - CNPJ: 03.535.606/0002-09 (DEPRECADO)

CERTIDÃO POSITIVA

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

Certifico eu Oficial de Justiça abaixo assinado, que em cumprimento ao mandado de Avaliação, expedido pelo(a) MM(ª). Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos registrado sob código identificador PJE nº **1004551-14.2025.8.11.0045**, em que figura como autora **SANDRA ANTONIO** e requerido **LUIS HUBER**, em diligência, na MT 449, mais precisamente na Linha 21, no Distrito de Groslândia. e ali, **PROCEDIA AVALIAÇÃO** do bem descrito no Auto de Avaliação lavrado em anexo.

Certifico outrossim que diligenciei na Fazenda L&A Huber, no Distrito de Itambiquara, *e ali, às 14hs25mn, do dia 25/06/2025*, **PROCEDIA INTIMAÇÃO** da senhora **ADRIANA APARECIDA DE SOUZA HUBER**, de todo conteúdo do presente mandado, bem como, das avaliações sobre os imóveis de matrículas números 40.795, 40723 e 32514 do CRI de Lucas do Rio Verde-MT, e ainda da matrícula 16.359 do CRI de Cascavel-PR. Qual bem ciente ficou que após a leitura do mandado e apresentação dos documentos que o instruiu, aceitou as cópias que lhe ofereci, exarando sua assinatura no mandado. Diante do exposto, devolvo o mandado em cartório para os devidos fins. O referido é verdade e damos fé.

Lucas do Rio Verde-MT, 26 de junho de 2025

**Edmilson Pedro leite Xavier**

**((Oficial de Justiça))**



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013136900000184966549  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013136900000184966549>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:31

Num. 198869893 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 3

18/06/2025, 13:54

Tribunal de Justiça de Mato Grosso - 1º Grau

*Edmilson*



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE  
1ª VARA CÍVEL DE LUCAS DO RIO VERDE  
Avenida Brasil, 3183, Telefone: (65) 3548-2100, Florais dos Buritis, LUCAS DO RIO VERDE - MT - CEP: 78466-191



## MANDADO DE CUMPRIMENTO DE CARTA PRECATÓRIA

Oficial de Justiça: ZONA RURAL      Diligência: JUSTIÇA GARTUITA

EXPEDIDO POR DETERMINAÇÃO DO MM.(\*)JUIZ(A) DE DIREITO JEAN PAULO LEO RUFINO

PROCESSO n. 1004551-14.2025.8.11.0045	Valor da causa: R\$ 610.844,91
ESPÉCIE: [Atos executórios, Intimação]->CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)	
POLO ATIVO: Nome: JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA - SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SINOP Endereço: AVENIDA ALEXANDRE FERRONATO, N 2082, R-38, - DE 992 A 1000 - LADO PAR, SETOR INDUSTRIAL, SINOP - MT - CEP: 78557-267	
POLO PASSIVO: Nome: FÓRUM DA COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE Endereço: AVENIDA BRASIL, 3183, S. PARQUE DOS BURITIS, LUCAS DO RIO VERDE - MT - CEP: 78455-000	
POLO PASSIVO: Nome: Adriana Aparecida Souza Huber - CPF 030.289.059-90, Endereço: Fazenda L & A Huber, Lote Rural 66, de 200 hectares (Rodovia MT-449, km 36), LUCAS DO RIO VERDE - MT - CEP: 78455-000	

**FINALIDADE:** EFETUAR O CUMPRIMENTO DA CARTA PRECATÓRIA, conforme despacho e documentos vinculados disponíveis no Portal de Serviços do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, cujas instruções de acesso seguem descritas no corpo deste mandado.

**FINALIDADE:** 1) REAVALIAÇÃO do imóvel rural 32.514 do CRI de LRV/MT de propriedade do executado LUIS HUBER - CPF: 068.089.208-77, bem como

2) INTIMAÇÃO do cônjuge do executado, Adriana Aparecida Souza Huber - CPF 030.289.059-90, residente na Fazenda L & A Huber, Lote Rural 66, de 200 hectares (Rodovia MT-449, km 36), acerca da referida avaliação;

3) INTIMAÇÃO do cônjuge do executado, Adriana Aparecida Souza Huber - CPF 030.289.059-90, das avaliações dos imóveis urbanos de matrículas 40.795 e 40.723 do CRI de Lucas do Rio Verde/MT e 16.359 do CRI de Cascavel/PR, com prazo de cinco dias para impugná-las; e

(I) do prazo de cinco dias para exercer seu direito de preferência previsto nos §§ 5º e 6º do artigo 876 do CPC, hipótese em que deverá depositar em juízo o valor dos imóveis; conforme decisão id 2187536057; e

(II) das datas designadas para realização do leilão do imóvel rural 32.514: - 1ª Praça: das 13h de 14/07/2025 até às 13h de 17/07/2025; - 2ª Praça: com início imediato após o encerramento da 1ª, até às 16h de 06/08/2025.

**ADVERTÊNCIAS AO OFICIAL DE JUSTIÇA:** 1. Nos termos do art. 212, §2º, do CPC, as citações e intimações, independentemente de autorização judicial, poderão realizar-se no período de férias forenses, nos feriados ou dias úteis fora do horário de 6h às 20h, observado o disposto no artigo 5º, inciso XI, da Constituição Federal. 2. Nos termos do art. 252, do CPC, quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar. 3. Nos termos do art. 372 da CNGC inexistindo prazo expressamente determinado, os mandados deverão estar cumpridos no prazo máximo de (10) dez dias.

LUCAS DO RIO VERDE, 13 de junho de 2025.

(Assinado Digitalmente)  
Gestor(a) Judiciário(a)

Autorizado(a) pela Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça

**INDICAÇÕES:** O processo está integralmente disponibilizado pelo Sistema PJe - Processo Judicial Eletrônico, no endereço [pje.tjmt.jus.br](http://pje.tjmt.jus.br), nos **TERMS DO ARTIGO 9.º DA LEI 11.419/2006**.

[https://pje.tjmt.jus.br/pje/Painel/painel\\_usuario/documentoHTML.seam?conversationPropagation=none&idBin=183748575&idProcessoDoc=19755078...](https://pje.tjmt.jus.br/pje/Painel/painel_usuario/documentoHTML.seam?conversationPropagation=none&idBin=183748575&idProcessoDoc=19755078...) 1/2

*X Adriana Huber*

DIGITALIZADO COM CANTISCAINER



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013170700000184966551  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013170700000184966551>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:31

Num. 198869895 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 4





PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE

---

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

**1. Introdução**

Este auto de avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado da fração de um imóvel penhorado, conforme o Termo de Penhora lançado nos Autos, bem como os dados inseridos na Matrícula nº 32.514 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lucas do Rio Verde/MT, cuja certidão da Matrícula não encontrei anexada aos documentos que instruíram a Carta Precatória.

A reavaliação está sendo realizada a pedido da parte requerente, e elaborada pelo Oficial de Justiça que esta subscreve, no âmbito do processo nº 1004551-14.2025.8.11.0045, que tem como requerente SANDRA ANTONIO e como requerido LUIS HUBER.

**2. Identificação do Imóvel**

**Número da Matrícula:** 32.514 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lucas do Rio Verde/MT.

**Localização:** Segue a MT 449, até o KM 58, no Distrito de Groslandia, ali, segue mais 08 km, na Linha 21, este município de Lucas do Rio Verde-MT.

**Características:** Terra agricultável, sem benfeitorias erigidas, não sendo possível delimitar a fração de área de Reserva Permanente, dentro da totalidade do imóvel de 22has.



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 1

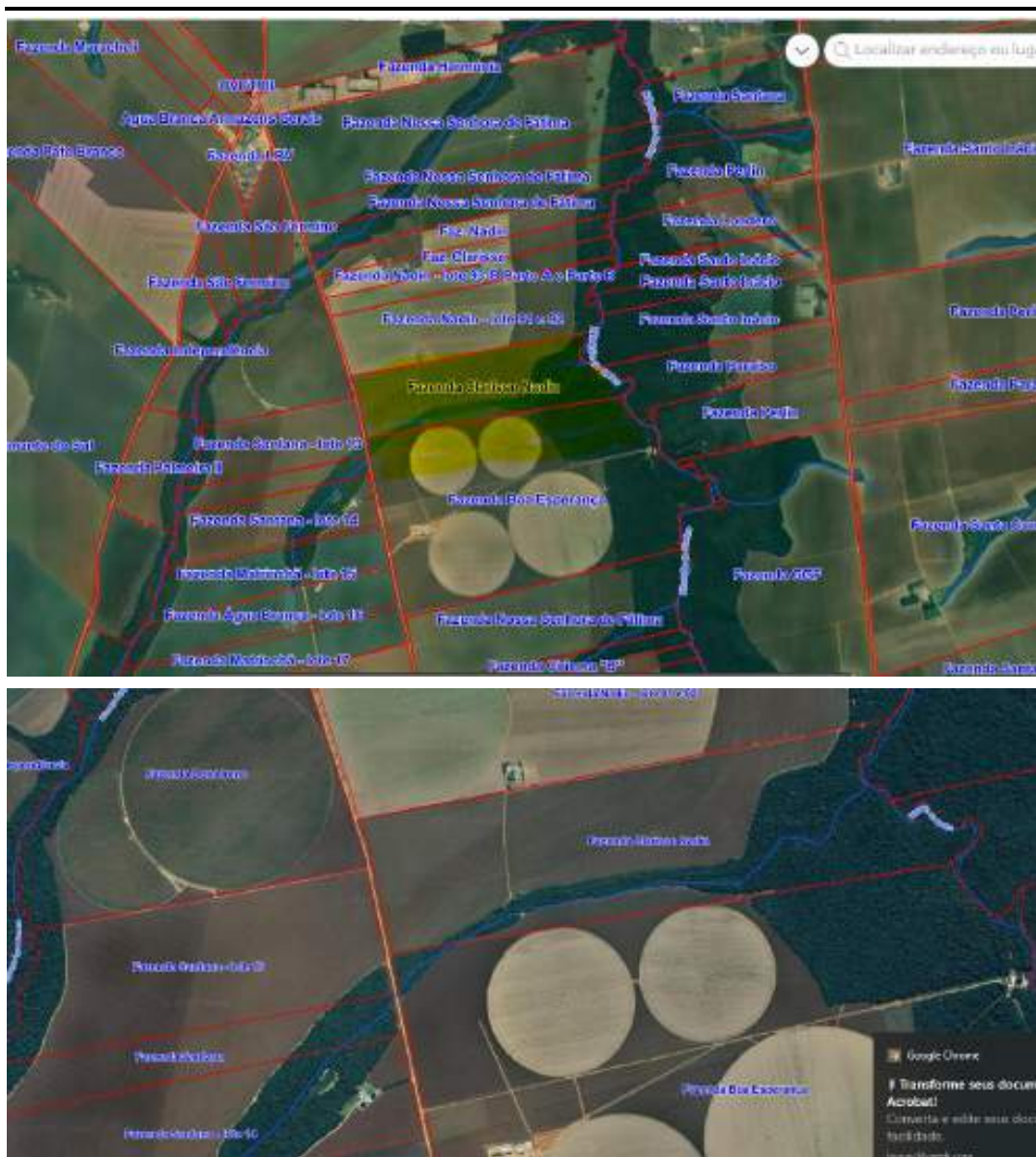


Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 5



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 7





PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 8



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 9



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 6



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 10



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 7



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 11





PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE



*Obs.: com base em informações constantes do site da Prefeitura local, no mapa Georreferenciado, há indicação de que o imóvel esteja na localização marcada. No entanto, foi tomado como base os valores constantes da Matrícula do imóvel. Para fidedignidade do tamanho, benfeitorias, localização e demarcação exata, se no caso, seria necessária a realização de perícia.*

**Características:** A parte do imóvel ora apresentada a este servidor pelo Sr. Leandro, Gerente da Fazenda do Sr. Julio Cinpack, possui uma fração que nesta data está sendo cultivada uma lavoura de milho que se encontra pronta para ser colhida e uma parte possui uma reserva legal que fica num conjunto de área maior dentro do projeto de Assentamento Lucas. Condições atuais do referido imóvel este imóvel aparentemente é uma parte das reservas legais que fica num conjunto de área maior dentro do projeto Proceder I;



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 8



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 12



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE

---

### 3. Metodologia

A avaliação foi realizada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a ABNT NBR 14653-3:2019 (Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais). Este método consiste na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis semelhantes, denominados "parâmetros", que foram recentemente negociados no mercado.

Os seguintes passos foram seguidos:

**Pesquisa de Mercado:** Levantamento de dados de imóveis com características semelhantes naquele distrito de Lucas do Rio Verde-MT.

**Coleta de Dados:** Obtenção de informações detalhadas sobre os imóveis parâmetros, incluindo área total, benfeitoris e localização.

**Homogeneização dos Dados:** Ajuste dos valores dos imóveis parâmetros para torná-lo comparável ao imóvel avaliando, considerando a diferença em sua característica.

**Determinação do Valor de Mercado:** Cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando com base nos valores ajustados dos imóveis parâmetros.

### 4. Descrição da Região

Referido imóvel está localizado há aproximadamente 68km da sede da comarca de Lucas do Rio verde-Mte seu acesso se com 58 km de estrada pavimentada por asfalto seguindo pela MT-449 até chegar ao distrito de Groslandia, e após, mais aproximadamente 08 a 10 km a esquerda, em estrada de chão, seguindo pela Linha 21.



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 9



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 13



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE

---

### 5. Pesquisa de Mercado

Pela metodologia empregada, é de bom tom informar que foram pesquisados imóveis com características semelhantes na região de Lucas do Rio Verde-MT e na Comunidade Groslandia.

Para isso, busquei dados através de anúncios em sites especializados, imobiliárias locais e informações de produtores rurais da região.

Sabe-se que na região tem pouca negociação de lotes na mesma proporção do imóvel constricto, pelo que foi preciso promover homegeinização de dados.

*No presente caso, teve conhecimento de que no local esta sendo demandado, por uma dúvida sobre a precisa localização por parte do Sr. Adelir Nadiam, que em conversa com Ele, afirmou que o esta havendo um divergencia na divisa entre as áreas dEle (Adelir, do Sr. Julio Cimpack e a área objeto da presente avaliação e que o mesmo ja protocolou uma constestação junto aos órgãos competentes de regularização do GEO.*

### 6. Homogeneização dos Dados

Pelo método comparativo, é sempre preciso tornar os imóveis parâmetros comparáveis ao imóvel avaliando, pelo que é sempre necessário realizar ajustes nos seus valores, considerando as diferenças em suas características. Os principais fatores de ajuste aqui empregados estão ligados à: **Localização:** *Ajuste considerando a proximidade com Lucas do Rio Verde e estar no proximos a armazens recebedores de grãos;*

### 7. Determinação do Valor de Mercado

Com base nos valores ajustados dos imóveis parâmetros, foi calculado o valor de mercado do imóvel avaliando através da média ponderada dos valores ajustados. Os pesos foram atribuídos de acordo com a relevância de cada imóvel parâmetro, considerando a similaridade com o



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 10



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 14



PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE MATO GROSSO  
COMARCA DE LUCAS DO RIO VERDE

imóvel avaliando.

Com isso, obteve-se o cálculo do valor de mercado analisando a localização e benfeitorias:

Portanto, o valor de mercado do imóvel ora avaliado é de **R\$ 1.680.000,00** (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais).

**8. Considerações Finais**

A avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis nos Autos, constatação superficial (sem medição e locação dos marcos limítrofes) e nas condições de mercado vigentes na data da vistoria. O valor de mercado determinado neste auto reflete a estimativa média do valor que o imóvel poderia ser negociado em uma transação normal de compra e venda.

Nada mais havendo a avaliar, encerro o presente laudo.

Lucas do Rio Verde-MT, 25 de junho de 2025.

EDMILSON  
PEDRO LEITE  
XAVIER:2921

Assinado de forma digital por  
EDMILSON PEDRO LEITE  
XAVIER:2921  
Dados: 2025.06.26 20:59:23  
-04'00'

**Edmilson Pedro Leite Xavier**  
Oficial de Justiça - Mat. nº. 2921



Este documento foi gerado pelo usuário 022.\*\*\*.\*\*\*-01 em 27/06/2025 14:57:03  
Número do documento: 25062621013191400000184966554  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062621013191400000184966554>  
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PEDRO LEITE XAVIER - 26/06/2025 21:01:32

Num. 198869899 - Pág. 11



Assinado eletronicamente por: EDMAR ALVES DOS REIS - 27/06/2025 16:18:26  
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062716182597600000036672604>  
Número do documento: 25062716182597600000036672604

Num. 2194555021 - Pág. 15