

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 25.05.2025, das 15:00 às 16:40 horas, nesta Comarca de Chapada dos Guimarães/MT, em cumprimento ao mandado de avaliação extraído do Processo n.º 0001178-45.1998.8.11.0010, polo ativo BANCO DO BRASIL S.A., polo passivo ARISTEU BERTOLIN, ARLINDO CASOLA, EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLA E PECUÁRIA SANTA ROSA LTDA, ESPÓLIO DE ADIR ENAR DE VLIEGER e LILIANE DE VLIEGER, dirigi-me até a FAZENDA BOQUEIRÃO, localizada na zona rural do Município de Chapada dos Guimarães/MT, e, estando no local, procedi com a AVALIAÇÃO do bem, conforme descrito a seguir:

1. IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO

Imóvel matriculado no 1º Tabelionato da Paixão (1º Ofício), do Município de Chapada dos Guimarães/MT, sob o nº 9.866, Livro 2-BN, folha nº 063, de 08.06.2001, compreendendo duas áreas de terras com 146 hectares cada, totalizando 292 hectares. Situa-se no local denominado “Bela Vista”, no Município de Chapada dos Guimarães/MT, com os seguintes limites e confrontações: O 1º marco está situado em comum com as terras de Geraldo P. de Sampaio e terras de Cantídio P. de Sampaio. O 2º marco está cravado ao rumo de 76º54'SW e a distância de 938 metros, limitando com terras de Geraldo P. de Sampaio a terras devolutas. O 3º marco está situado ao rumo 29º42'SE, a distância de 2.345 metros limitando com terras devolutas e terras de Cantídio Pinto de Sampaio. O 4º marco está localizado ao rumo de 47º05'NE, limitando com terras de Cantídio Pinto de Sampaio e a distância de 87 metros. O 5º marco está cravado ao rumo de 79º05'NE, limitando com terras de Cantídio Pinto de Sampaio. O 6º marco está situado ao rumo de 29º30'NW e a distância de 850 metros, limitando com terras de Cantídio Pinto de Sampaio. O 7º marco está situado ao rumo de 49º05'SW, a distância de 780 metros limitando com terras de Cantídio Pinto de Sampaio. Do 7º marco ao 1º marco com rumo de 32º30'NW e a distância de 1.500 metros, limitando ainda com terras de Cantídio Pinto de Sampaio. Proprietária: Empreendimentos Agrícola e Pecuária Santa Rosa LTDA, representada pelos seus diretores Adir Enar de Vlieger, Arlindo Casola e Aristou Bertolin.

O ponto geográfico da sede da propriedade é 15°18'47.2"S – 55°22'51.7"W, próxima à comunidade Rio da Casca / Santuário dos Elefantes. O acesso se dá pela MT-251, seguindo sentido trevo do Gardez, em Campo Verde/MT; posteriormente, pela estrada lateral da Fazenda Flamboyant, sentido Serra da Baronesa, e, em seguida, por vias vicinais até a propriedade. O terreno possui topografia plana e serrana, com matas ciliares, atravessado pelo Córrego Reinol. O solo é misto (arenoso/argiloso), propício à atividade agropecuária.



2. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação da terra nua (292 hectares), adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, com base em ofertas de propriedades rurais com características semelhantes — localização e finalidade pecuária — no município de Chapada dos Guimarães/MT. A média do valor por hectare foi calculada a partir de anúncios disponíveis em plataformas digitais especializadas na comercialização de imóveis rurais.

A avaliação das benfeitorias (barracão e casa sede) foi realizada com base no Custo Unitário Básico (CUB/m²) vigente para a Região Centro-Oeste, conforme divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção (SINDUSCON). Foram considerados o tipo de construção, o estado de conservação, e a depreciação estimada com base na idade presumida das edificações.

Para o curral, o valor estimado por metro quadrado foi obtido por meio de pesquisas diretas junto a empresas especializadas na construção de estruturas similares.

3. BENFEITORIAS

A propriedade encontra-se totalmente cercada com arame liso e conta com: energia elétrica rural monofásica, transformador, poço artesiano e bombas de distribuição de água. É explorada para pecuária, com pastagens implantadas, piquetes definidos, bebedouros e sistema de distribuição de água por gravidade. Possui:

2.1. BARRACÃO RURAL

O barracão rural possui uma área construída de aproximadamente 300 m² e atualmente é utilizado como depósito de máquinas. Sua estrutura é composta por alvenaria, cobertura em telha metálica (zinco) e piso cimentado. Possui dois quartos e um banheiro conjugados. O estado de conservação é considerado bom, com idade aparente de 5 anos ou superior.

2.2. CURRAL RURAL

O curral rural possui área total aproximada de 1.400 m², incluindo as áreas cobertas e abertas. Sua estrutura é feita em madeira. Conta com benfeitorias complementares, como embarcador e balança. O estado de conservação é regular e sua idade aparente é de 10 anos ou superior. Atualmente, é utilizado para o manejo de gado.

2.3. CASA SEDE

A residência possui área construída aproximada de 250 m², com estrutura em alvenaria, cobertura em manta térmica e piso revestido em cerâmica. Sua composição interna inclui quartos, sala, cozinha e um banheiro. O estado de



conservação é bom, com idade aparente de 5 anos ou superior. Atualmente, o imóvel é utilizado como sede/residência.

4. AVALIAÇÃO

4.1. TERRA NUA (292 HECTARES)

Tabela da média de valores de propriedades similares segundo anúncios na rede mundial de computadores - internet (vide anexo):

Anúncio	Tamanho (ha)	Valor (R\$)
1	740	14.800.000,00
2	72	2.200.000,00
3	4.319	120.000.000,00
4	1.850	42.550.000,00
5	1.385	27.700.000,00
6	230	7.500.000,00
7	213	4.000.000,00
8	77	1.500.000,00
Total	8.886	220.250.000,00

- Valor estimado por hectare (média): R\$ 24.786,18
- Área do imóvel: 292 hectares
- Valor total da terra nua: 292 ha × R\$ 24.786,18 = **R\$ 7.237.564,56**

4.2. BENFEITORIAS

4.2.1. BARRACÃO RURAL (DEPÓSITO MAQUINÁRIOS)

- Área construída: 300 m²
- CUB/m² (abril/2025 – Padrão “GI”): R\$ 1.618,33/m²
- Valor bruto: R\$ 485.499,00
- Depreciação (Ross-Heidecke / Classificação “B” / ~ 5 anos): 1 – (3,21/100) = 0,9679
- Valor * depreciação: R\$ 485.499,00 * 0,9679
- Valor: **R\$ 469.914,48**



4.2.2. CURRAL RURAL

- Valor médio estimado via cotação com empresas do ramo: R\$ 200,00/m²
- Valor bruto: R\$ 280.000,00
- Depreciação (Ross-Heidecke / Classificação “C” / ~ 10 anos): $1 - (7,88/100) = 0,9212$
- Valor * depreciação: R\$ 280.000,00 * 0,9212
- Valor: **R\$ 257.936,00**

4.2.3. CASA SEDE

- Área construída: 250 m²
- CUB/m² (abril/2025 - Padrão “R1-B”): R\$ 3.067,70/m²
- Valor bruto: R\$ 766.925,00
- Depreciação (Ross-Heidecke / Classificação “B” / ~ 5 anos): $1 - (3,21/100) = 0,9679$
- Valor * depreciação: - R\$ 766.925,00 * 0,9679
- Valor: **R\$ 742.306,70**

7. CONCLUSÃO GERAL

Valor total estimado do imóvel, incluindo a terra nua e benfeitorias:

- Terra nua: R\$ 7.237.564,56
- Barracão rural: R\$ 469.914,48
- Curral rural: R\$ 257.936,00
- Casa sede: R\$ 742.306,70
- TOTAL GERAL: R\$ 8.707.721,74

Portanto, avalio o imóvel de matrícula n. 9.866, Cartório do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães/MT, no total de **R\$ 8.707.721,74 (oito milhões, setecentos e sete mil, setecentos e vinte e um reais e setenta e quatro centavos)**.

Procedo com a restituição do mandado de avaliação à central competente, acompanhado do presente laudo, para os encaminhamentos devidos ao caso. O referido é verdade e dou fé.

Chapada dos Guimarães – MT, 02 de junho de 2025.

João Paulo Lacerda Paes de Barros
Oficial de Justiça e Avaliador – TJMT 26681



FOTOS DA DILIGÊNCIA









































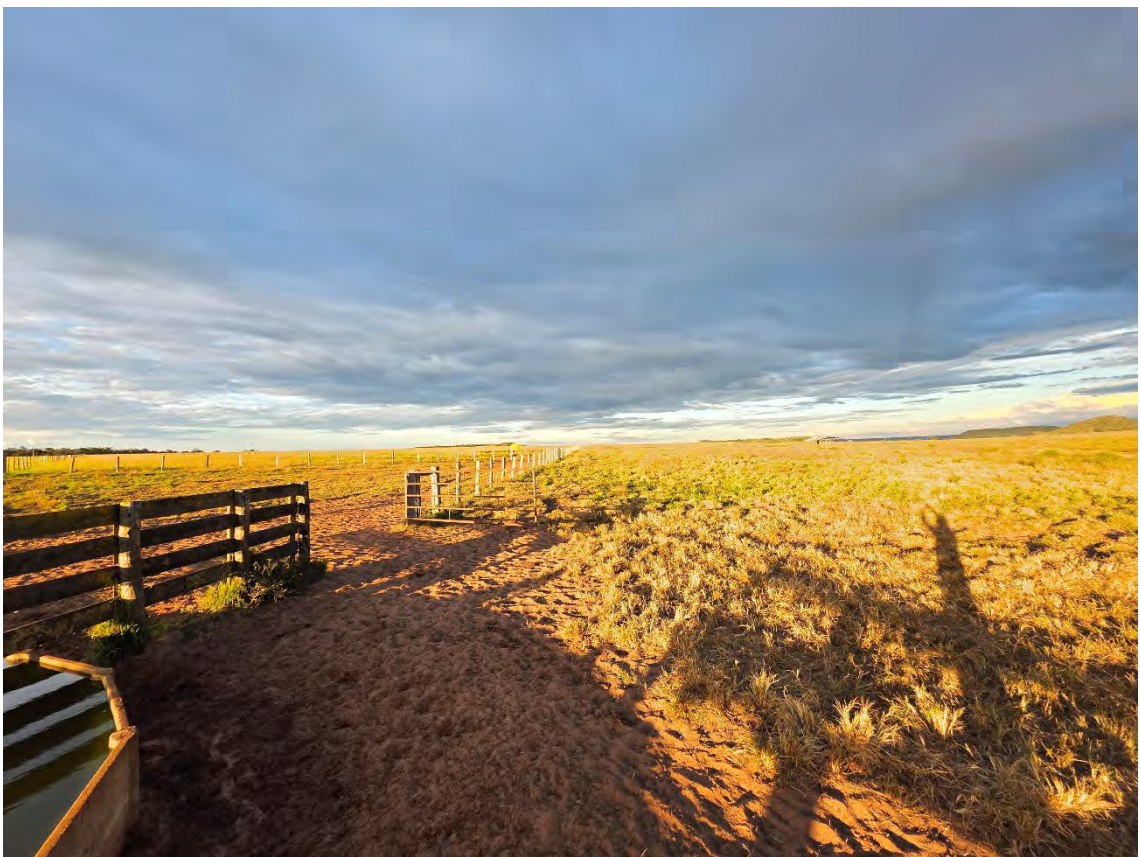
















CRECI-MT 5415
MARCOS LIMA
CRECI 17024-J IMÓVEIS

R\$ 14.800.000

Venda

 Chat

 Só Ags.
Adjuvantes de alta performance

Abrir

PROFISSIONAL



Marcos Lima Corretor
Último acesso há 3 horas

 Na OLX desde março de 2018
 Centro, Chapada dos Guimarães - MT

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

 E-mail
 Telefone
 Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

[Exibir mais dicas](#)

 Denunciar anúncio

Vende-se fazenda em Chapada dos Guimarães

*Uma Linda Fazenda 740 hectares - 80 km de Chapada dos Guimarães

7 740 hectares Totais,
500 hectares aberta,
7 280 hectares na andropogon

7 15 Divisão de pasto
7 Curral para 250 cabeça

Terra Muito Boa- cultura, mista - Pé de Serra

7 CASA SEDE, uma casa Rústica com 3 quartos, sala, cozinha, 1 banheiro, dispensa, lavanderia, espaço gourmet com churrasqueira, um U de área, varanda, garagem coberta.
Polmar próximo da casa, Ponkan, de manga, laranja, laranja Lima, jaboticaba, *Uma Linda Fazenda 740 hectares - 80 km de Chapada dos Guimarães

7 740 hectares Totais,
500 hectares aberta,
7 280 hectares na andropogon

7 15 Divisão de pasto
7 Curral para 250 cabeça

Terra Muito Boa- cultura, mista - Pé de Serra

7 CASA SEDE, uma casa Rústica com 3 quartos, sala, cozinha, 1 banheiro, dispensa, lavanderia, espaço gourmet com churrasqueira, um U de área, varanda, garagem coberta.

7 CASA DE FUNCIONÁRIO
Precisa décima reforma, uma casa com 3 quartos, 1 sala, cozinha com fogão a lenha, 1 banheiro.
Boa de Água
13 córregos dentro da fazenda.

Um nascente que nasce em cima da Serra de baixa das pedras.

DOCUMENTOS
7 Matrícula?
7 CAR?
7 GEO? andamento.

LOCAL
7 30 km de estrada de chão

VALOR
7 R\$ 14.800.000,00

Aceita proposta.

Marcos Lima
WhatsApp:6599... ver número

CRECI 5415
CRECI 17024-J

Localização

 Chapada dos Guimarães
MT, 78195000





Buscare



Plano Profissional



Meus Anúncios



Chat



Notificações



João

Anúncio grátis

Mato Grosso > Cuiabá e região > Terrenos, sítios e fazendas > Outras Cidades

11:04 em 10/11



R\$ 2.200.000

Venda

Condomínio

R\$ 0 / mês

(65) 99909-00

Exibir telefone



Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.
[Salva mais](#)



Adjuvantes de alta performance

Abrir



PROFISSIONAL
House Cuiabá

Na OLX desde março de 2022

Chapada dos Guimarães

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas



Denunciar anúncio

Vendo uma fazenda de 72 hectares na região da água fria há 5 km do lago manso.

Código do anúncio: 90796KM

Estrutura da Fazenda

Área Total: 72 hectares

Curral Completo: Com tronco de contenção e balança eletrônica.

Divisões de Pasto: 16 divisões para um manejo eficiente do gado.

Praças de Alimentação: 2 praças para suporte nutricional.

Casa Sede: atualmente ocupada pelo caseiro, com parte da mobília pertencente a ele.

Casa do Caseiro: Necessita de reforma.

Recursos Hídricos: Poço artesiano e caixa d'água tipo taça com 20 mil litros.

Equipamentos e Animais Incluídos

Animais: 12 (incluindo éguas, cavalos e 1 burro).

Charrete: 1 unidade.

Ferramentas: Para manutenção da propriedade.

Gado Incluso na Venda

Fêmeas:

2 acima de 36 meses

3 entre 24 e 36 meses

2 de 12 meses

1 de 6 meses

Machos:

1 de 14 meses

2 de 4 meses

Localização

112 km de Cuiabá

15 km de estrada de chão

70 km de Chapada dos Guimarães

15 km da Água Fria

Documentação

Escritura, CAR e Geo: Todos os documentos estão em ordem.

Valor

R\$ 2.200.000,00 (Dois milhões e duzentos mil reais)

Observação

É sempre bom lembrar que a disponibilidade e o valor podem ser alterados a qualquer momento, então é importante manter os interessados informados.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 18/08/2025 16:54:00

Número do documento: 25060210143645100000182336162

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060210143645100000182336162>

Assinado eletronicamente por: JOAO PAULO LACERDA PAES DE BARROS - 02/06/2025 10:14:37



Fazenda para Venda em Chapada dos Guimarães

Código do anúncio: JSI0058FZ-1-2831008

Fazenda 4.319 hectares (892 alq.) Região de Chapada dos Guimarães MT

JOÃO SEVERO IMÓVEIS: Vendem-se uma excelente Fazenda de dupla aptidão, localizada na região de Chapada dos Guimarães do Estado de Mato Grosso, com aproximadamente 4.319 hectares (892 alqueires). A fazenda já tem 3.500 hectares abertos, 34 divisões de pasto, 03 casas, sede, barracão, curral, poços artesanais e energia elétrica.

- Características do Imóvel:
- Área de aproximadamente 4.319 hectares (892 alq.);
 - Sendo Dupla Aptidão;
 - Com 3.500 hectares aberto;
 - 500 hectares reformados;
 - 34 divisões de pastos;
 - Água encaçada nos pastos;
 - Rio que passa na fazenda;

- Benefícios da Fazenda:
- 03 Casas;
 - Sede;
 - Barracão;
 - Curral completo;
 - 01 Poço artesiano com caixa d'água de 500.000 L;
 - 01 Poço artesiano com caixa d'água de 390.000 L;
 - Energia elétrica;

O valor anunciado está sujeito a alterações a qualquer momento sem prévio aviso.

Mais informações, gentileza entrar em contato via telefone/WhatsApp, ou, agende uma visita ao imóvel com um de nossos Consultores Imobiliários com Carta de Intenção de Compra.
João Severo Consultor de Negócios Imobiliários, CRECI 13.750/DF e Perito Avaliador Judicial, CNAI 11.473/BR (Antônio Benedito)

R\$ 120.000.000

Venda

 (61) 99623-2 [Exibir telefone](#)

 Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.
[Saiba mais](#)

 Sua Agência
Ajuvantes de alta performance

[Abrir](#)

PROFISSIONAL
Master Show Consultoria...

 Na OLX desde janeiro de 2024

 Chapada dos Guimarães

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

 E-mail

 Telefone

 Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

[Exibir mais dicas](#)

 Denunciar anúncio

Localização

 Chapada dos Guimarães
MT, 78150000





R\$ 42.550.000

Venda

 (11) 99256-7  Exibir telefone

 Chat

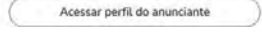
 Sul Agro
Adjuvantes de alta performance



PROFISSIONAL

 **Waldir**
Último acesso há 58 min

 Na OLX desde julho de 2013
 Vila Engenho Novo, Barueri - SP



Informações verificadas

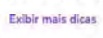
 E-mail

 Telefone

 Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.



Localização

 Chapada dos Guimarães
MT, 78195000

 Denunciar anúncio



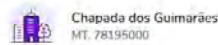
Vende-se Fazenda com 1.385 hec - Chapada Dos Guimarães

Código do anúncio: GVR007 PM

FAZENDA À VENDA CHAPADA DOS GUIMARÃES/MT (REGIÃO DA PEDRA GRANDE) ...

[Ver descrição completa](#)

Localização



R\$ 27.700.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

 (65) 99672-0000 [Exibir telefone](#)

 Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. [Saiba mais](#)

 Fique ligado em nossos dicas para evitar golpes e fraudes

 PROFISSIONAL **Agro Bless Soluções E...**

 Na OLX desde dezembro de 2023

 Chapada dos Guimarães

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

 E-mail

 Telefone

 Facebook

Dicas de segurança





Rural - 2800000m² - 4 quartos

Venda R\$ 7.500.000

Condomínio RS 1 - IPTU RS 1

Urbano,, Chapada dos Guimarães, Mato Grosso



2800000 m² tot.

1 banheiro

4 quartos

2 suítes

Fazenda a venda - Chapada Dos Guimarães

Fazenda município de Chapada dos Guimarães MT, 280 hectares, escritura ,
pastagem formada uns 230 hectares,
curral recém reformado pra 500 cabeças,
tronco novo,
casa com 2 suítes e 2 quartos , sala , área, lavanderia e cozinha com dispensa
casa do caseiro com dois quartos sala e cozinha,
área externa coberta , garagem ,
depósito com dois "quartos" necessita reformas,
6 tanques de água que não secam , poço artesiano, energia trifásica

Ler menos

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta

Enviar

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone



(55) 99618-5908

Busca por código

ROBERTO Fazendas

Imóveis, Terras e Fazendas

Assessoria de Investimentos e Gestão

Realização de Serviços Corretivos e Locais

Início

Imóveis Rurais

Anuncie seu imóvel

Contato

Início

Fazendas à venda

Chapada dos Guimarães/MT

Água Fria

Até R\$ 4 milhões

Fazenda em Água Fria, Chapada dos Guimarães-MT por R\$ 4.000.000

www.robertofazendas.com.br

FAZ. 213 hás - Água Fria - Chapada

www.robertofazendas.com.br

www.robertofazendas.com.br

www.robertofazendas.com.br

www.robertofazendas.com.br

www.robertofazendas.com.br

www.robertofazendas.com.br

Código 3

Fazenda à Venda com 213ha por R\$ 4.000.000

Água Fria, Chapada dos Guimarães-MT

Compartilhe

WhatsApp

Facebook

X

LinkedIn

Comprar:

R\$ 4.000.000

Converse por WhatsApp

Dimensões e metragens

213,00 hectares área total

Área total do terreno onde o imóvel está localizado

MUNICÍPIO DE CHAPADA

DOS GUIMARÃES - MT

213 hectares

80 hás formados

Várias divisões de pasto

Topografia plana

Cerrado baixo

Casa sede, casa de caseiro

Curral e pequeno barracão

Energia rural, Mina d'água

e bebedouros nos pastos.

A 12 km da Vila da Água Fria

sentido estrada do Manso.

Documentação ok, com GEQ

Valor: R\$ 4 milhões

Condições a combinar.

ROBERTO Fazendas

Imóveis, Terras e Fazendas

Assessoria de Investimentos e Gestão

Realização de Serviços Corretivos e Locais

Quer mais informações?

Fale com um especialista para te ajudar. Sem compromisso.

Quero falar com um especialista

Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 18/08/2025 16:54:00
Número do documento: 25060210143645100000182336162
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060210143645100000182336162>
Assinado eletronicamente por: JOAO PAULO LACERDA PAES DE BARROS - 02/06/2025 10:14:37

Num. 196013705 - Pág. 37



Ribeirão



Planos Profissionais



Meus Anúncios



Chat



Notificações



Início

Assistir grátis

Mato Grosso > Cuiabá e região > Terrenos, sítios e fazendas > Outras Cidades

100% de 175k



ÁREA RURAL À VENDA CHAPADA DOS GUIMARÃES/MT

Código do anúncio: JD-004

CHANCE REAL DE NEGÓCIO EM CHAPADA DOS GUIMARÃES/MT!
77 HECTARES COM RIO, SOLO FÉRTIL E DOCUMENTAÇÃO PRONTA!

Você está diante de uma oportunidade única para investir com retorno garantido em uma das regiões mais valorizadas de Mato Grosso! A divisa com a tradicional Fazenda Marabá já diz tudo: local de alta produção, solo aprovado, valorização constante.

DADOS ESSENCIAIS:

77 hectares no total

50 hectares já produtivos: pronto para plantar ou criar!

Rio Roncador corta a propriedade: água natural o ano todo!

Solo fértil (argiloso e arenoso) - versátil para lavoura ou pecuária

APP preservada de 23 hectares

INFRAESTRUTURA

Casa simples com 4 cômodos: pronta para alojamento ou expansão

Documentação escriturada: venda segura e imediata

INVESTIMENTO IMPERDÍVEL:

Apenas R\$ 1.500.000,00

Aceita carro como parte do pagamento

Negociação aberta!

Por que essa propriedade é um acerto?

Localização privilegiada

Solo produtivo testado

Água natural à vontade

Escriturada e pronta para fechar

Preço abaixo da média da região!

Não perca tempo olhando outras áreas sem potencial comprovado.

Entre em contato AGORA, agende sua visita e comece seu projeto no lugar certo!

Fale comigo agora e vamos fechar esse excelente negócio antes que outro investidor desperte para essa joia da Chapada!

R\$ 1.500.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(65) 99672-0000 Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.
Saiba mais

AGORA, O CURSO QUE VOCÊ
QUER GANHE NO BOLSO. GRADUAÇÃO em 129 dias



PROFISSIONAL
Agro Bless Soluções E...

Na OLX desde dezembro de 2023

Chapada dos Guimarães

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Exibir mais dicas

Denunciar anúncio

Localização



Chapada dos Guimarães
MT, 78195000



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 18/08/2025 16:54:00

Número do documento: 25060210143645100000182336162

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25060210143645100000182336162

Assinado eletronicamente por: JOAO PAULO LACERDA PAES DE BARROS - 02/06/2025 10:14:37