



ESTADO DO MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SAPEZAL  
Oficial de Justiça

## AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Execução: **1000748-21.2025.8.11.0078**  
**Comarca de Sapezal/MT**  
**Vara Única**  
Exequentes: **HENRIQUE AUGUSTO VIEIRA**  
Executados: **VALMIRO TOLENTINO DE QUEIROZ**

Aos sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, atendendo a determinação da Meritíssima Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Sapezal/MT, Dra. Laura Dorilêo Cândido, ultimei a avaliação do imóvel rural de matrícula 7.505 registrado no CRI de Sapezal, denominado Fazenda Dedo Verde VIII, com 700ha, de propriedade de Valmiro Tolentino de Queiroz, que assim se deu:

DO ACESSO: Saindo da sede deste Juízo, pela Av. Piramboia, no sentido Fórum-Dedo Verde VIII, toma-se a BR364 à direita, vira-se 90° à esquerda no trevo em frente à CARGIL, seguindo até se completarem 54 Kms; vira-se à esquerda adentrando na estrada de chão em linha reta por 700 ms; contorna-se a árvore frondosa, que se destaca e daí segue-se por 9,6 km até a ponte de concreto. Daí segue-se por 24,8 Kms. A entrada ao imóvel está à esquerda. Vira-se à esquerda, seguindo por 10 kms, chegando-se, assim ao ponto até onde se pode ir, perfazendo, portanto, 99,10 Kms de trajeto.

DA REGIÃO: Após a vistoria, constato que o imóvel encontra-se na linha Rafaela, região com vocações para agricultura e pecuária com ondulações amenas, e sujeita a legislações ambientais restritivas. O clima da região é estável, com precipitações pluviométricas regulares. A estrada, que cobre a região tem origem na BR364. É bem cuidada. Há energia elétrica suficiente na região para atender a demanda. A malha viária para escoamento da produção agrícola é regular no percurso estrada de chão e boa no percurso via asfaltada. A região fica bem afastada, aproximadamente 100 quilômetros do centro urbano.

DO IMÓVEL: Matrícula 7.505 CRI de SAPEZAL – Área denominada Dedo Verde VIII, tendo ao Norte a Fazenda Dedo Verde XIII, ao Sul a Fazenda Cachoeira dos Sonhos de propriedade do “*de cujus*” Cesário Sapiaginsky, ao Leste a Estrada Municipal Linha Rafaela e a Oeste o Rio Juruena. Tal área está totalmente coberta por vegetação nativa



de cerrado denso, tem terreno acentuadamente arenoso, requerendo dispêndio vultoso para a derrubada da mata e produção de soja ou algodão, ou até mesmo para a criação de gado, além da conformação às leis ambientais. Não foi observada a presença de energia elétrica no interior do imóvel em foco, mas há rede disponível passando em frente à propriedade.

Não foram detectadas qualquer atividade produtiva, nem a presença de moradores no interior do imóvel.

Não foi possível chegar até o Rio Juruena, porque a cerca de 10 (dez) quilômetros da entrada encontrei o portão fechado a cadeado. Isso, porém, não interfere, no valor a ser atribuído, pois a região já é do conhecimento deste Oficial de Justiça, ou seja, já adentrei na área em vistorias anteriormente realizadas.

**Valor atribuído ao imóvel:**

Ponderando o que foi dito e visto, passo a avaliar os 707ha da matrícula 7.505 CRI Sapezal, que se estendem da margem esquerda da Estrada Municipal da Linha Rafaela até a margem direita do Rio Juruena, formando uma figura que se aproxima a um retângulo com orientação geográfica semelhante à de sua matrícula nos limites Norte, Sul, Leste e Oeste. Tomando como referência dados colhidos na matrícula, a observação *in loco* do imóvel rural e os valores praticados no mercado local, que adota o preço da soja como parâmetro; o fato de haver apenas mata nativa no imóvel (cerrado denso), a baixa qualidade do solo, a significativa extensão de estradas de chão, a distância a centros urbano, as possíveis restrições legais estabelecidas pelas normas ambientais em áreas ribeirinhas e de serrado nativo, que acabam interferindo negativamente na atratividade de negócios e, informações obtidas de diferentes fontes, chego ao valor estimado de venda à vista em **R\$ 6.880.877,55 (seis milhões, oitocentos e oitenta mil, oitocentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos)** obtidos da multiplicação de 707ha X 85 scs (valor atribuído ao hectare no local) X R\$ 114,50 (valor da saca de soja em 07/08/2024).

De tudo lavrei o presente auto, que lido e achado conforme, vai por mim assinado.

FRANCISCO JOSE DE  
MEDEIROS  
MENEZES:32356

Assinado de forma digital por  
FRANCISCO JOSE DE MEDEIROS  
MENEZES:32356  
Dados: 2025.08.14 09:11:21 -04'00'

Oficial de Justiça – Sapezal  
Matric. 32356/TJMT



FOTOS FAZENDA DEDO VERDE VIII

Processo: 1000748-21.2025.8.11.0078

Entrada à esquerda vicinal à Estrada Municipal Linha Rafaela



àrea de serrado ao fundo



Estrada à margem esquerda da propriedade



pequeno barraco desabitado



Acesso ao fundo da propriedade – Rio Juruena



características do solo



Entrada para a parte final tranca a cadeado



portão fechado



Portão Lateral direita da Fazenda. Sem sinal de movimentação.



Fotos tiradas por  
Francisco José de Medeiros Menezes, em 07/08/2025  
Matrícula 32356/TJMT

