



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

Autos: (0000018-69.1996.11.0037)

Processo: Execução de Título Extrajudicial

Parte Credora: BANCO SISTEMA S.A

Parte Devedora: CASAR JORGE SECHI E DOVALINO SECHI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADO:

BANCO SISTEMA S.A

Executados:

CESAR JORGE SECHI E DOVALINO SECHI

2. PROPRIETÁRIOS:

DOVALINO SECHI, ARMELINDA BERTE SECHI

SIDNEI SECHI E SOLANGE TEREZINHA ROSA SECHI

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

DENOMINAÇÃO	ÁREA (ha)	Matrícula C.R.I.
FAZENDA ATRÂNTICA	417,5165hás.	1832

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Localização e avaliação do imóvel com as características acima.

Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

5. **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: segue foto**

Portal Logado x SIGEF - Sistema de Gestão Fun: x +

sigef.incr.gov.br/geo/parcela/detalhe/fc519468-3806-4bde-aba1-8ecbfc8e699e/

Cartório	1º Ofício - Registro de Imóveis e Títulos e Documentos
Município - UF	Novo São Joaquim - MT
Código Nacional de Serventia (CNS)	06.330-5
Matrícula	1832
Situação do Registro	Confirmado

Mapa da parcela

Dados cartográficos ©2026 Imagens ©2026 Airbus, CNES / Airbus, LandSat / Copernicus, Maxar Technologies | Terra* | Informar erro no mapa

Vértices da parcela

Código	Longitude	Sigma Long. (m)	Latitude	Sigma Lat. (m)	Altitude (m)	Sigma Altitude (m)	Método Posicionamento
CWR-M-0652	-53°41'33.282"	0.01	-15°09'54.249"	0.00	521.69	0.01	PG1

30°C Pred ensolarado

Pesquisar

16:46 22/04/2026

6. **MÉTODO:**

O método utilizado na presente avaliação é o método comparativo direto com os elementos fornecidos, os existentes no imóvel e os demais naquela região.

7. **INTRODUÇÃO:**

*Em cumprimento as determinações constantes no **Mandado de Avaliação**, eu, Oficial de Justiça/Avaliador, inicialmente busquei informações junto aos vizinhos do citado imóvel correspondente a área avaliada para proceder aos estudos preliminares.*

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

No dia 14.04.2026, desloquei até a área a ser avaliada, onde, inicialmente fui recebido pela Sr. LUCIANO PEREIRA DE BRITO, gerente da Fazenda São Francisco, que informou a este Oficial que a área a ser avaliada atualmente pertence ao seu patrão Sr. WILSON ROMAGNOLI, proprietário da Faz S. Francisco.

Em seguida percorri as divisas do imóvel, onde constatei que é praticamente toda mecanizada, exceto a área de Apps, e constatei também que esta ocupada com plantação de milho.

Observada a sua dimensão e também as suas características da área total da matrícula, tais como: relevo, hidrografia, solo, vegetação. Não foi possível efetuar levantamento do solo, apenas observar e relatar os aspectos da coloração, tipo argilosa amarelada, terra de areia e argila e plano sem pedregosidade, confirmando a capacidade do solo.

Enfim, realizei a vistoria da área, levantando os aspectos físicos do imóvel.

A pesquisa no mercado imobiliário da região iniciou-se ainda no dia 14.04.2026, com buscas de negócios através de corretores da região, razão pela qual se ficou apenas nas informações verbais de corretores, e, de vizinhos que conhecem a região e a propriedade. Sendo que a vistoria e coleta de dados na região e a elaboração dessa avaliação foi concluída no dia 22.04.2026.

De posse de todos os elementos necessários eu Oficial de Justiça/Avaliador elaborei o presente laudo.

8. LOCALIZAÇÃO DE VIAS DE ACESSO:

O imóvel localiza-se neste Município de Novo São Joaquim - MT, aproximadamente a 110 km da sede desta comarca, na região do Distrito Itaquaré, ficando entre as cidades de Santo Antônio do Leste e Primavera do Leste MT.

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

9. CLASSE DE CAPACIDADE DE USO:

** Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação, não apresenta cercas, sendo georreferenciada pelo sistema SIGEF.*

10. CARACTERÍSTICAS E PROPRIEDADES GERAIS DO SOLO E CAPACIDADE DE USO DA TERRA:

Solo claro, textura argilosa com areia e relevo variado plano suave declive, sem pedregosidade.

Consiste em terra de uso ilimitado, apropriada para plantio de lavouras de grãos, soja, milho, algodão sorgo etc., dentro das técnicas e práticas especiais de conservação do solo, sendo de fácil execução para produção, com safra e safrinha, em ótimo nível.

11. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

a) Aspectos Econômicos: *Localizado em região valorizada, face da qualidade do solo, topografia, localização e ótima produção.*

b) Relevo: *Suavemente ondulado, predominando topografia plano-declive suave por estrada de acesso, dentro da Fazenda Atlântica.*

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

c) Ocupação: *O imóvel se encontra com plantação de milho, segue foto anexo.*



*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

d) Clima: *Clima tropical úmido, com grande estabilidade climática, tendo estações secas e chuvosas bem definidas.*

e) Recursos Hídricos: *Trata-se de uma área plano declive com bons cursos.*

12. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

a) Identificação: *O imóvel é conhecido na região, como “Fazenda Atlântica”, mecanizada, pronta para lavouras.*

b) Acesso: *O imóvel é situado na Comarca e Município de Novo São Joaquim – MT, na MT 448.*

c) Confrontações e divisas: *conforme matrícula.*

d) Uso atual do solo: *plantio de lavoura de milho.*

13. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ:

Fácil acesso o ano todo e principalmente por ser uma região onde se desenvolve uma cultura de alto nível profissional, sendo que esta área consequentemente, atinge aproximadamente 65 a 70 sacas de soja por hectares e milho 120 sacas.

14. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

As transações imobiliárias são feitas em valores avista equivalentes ao preço da saca de soja por hectare, que conforme valor do mercado varia em torno de 450 a 550 sacas de soja comercial tipo exportação por hectares, atribuído o valor por saca de R\$ 106,20 (cento e seis reais e cinte

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

centavos), conforme cotação do dia **14.04.2026** no site **Soja Disponível - IMEA**
(Imea – Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária), em anexo.

Merece destaque ainda: Que por localizar em região nobre de alta produtividade, o valor do arrendamento é de 15 a 20 sacas por hectare.

15. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

O valor de mercado do imóvel, considerando-se à rentabilidade e os demais aspectos expostos é de R\$ 47.790,00 (quarenta e sete mil setecentos e noventa reais) à R\$ 58.410,00 (cinquenta e oito mil quatrocentos e dez reais), por hectare.

16. ENCERRAMENTO:

Avaliei 104,3791 hectares de terras mecanizadas, sendo 25% do imóvel da matrícula 1832, equivalente a 500 sacas de soja por hectare.

Valor de 53.100,00 (cinquenta e três mil e cem reais) a hectare.

Valor total da avaliação R\$ 5.542.530,21 (CINCO MILHÕES QUINHENTOS E QUARENTA E DOIS MIL QUINHENTOS E TRINTA REAIS E VINTE E UM CENTAVOS).

Novo São Joaquim - MT, 22 de Abril de 2026.

**MAURO ILIDIO
DA COSTA:1418**

Assinado de forma digital por
MAURO ILIDIO DA COSTA:1418
Dados: 2026.04.22 17:55:25
-04'00'

Mauro Ilidio da Costa

Oficial de Justiça/Avaliador

Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

Autos: (0000018-69.1996.11.0037)

Processo: Execução de Título Extrajudicial

Parte Credora: BANCO SISTEMA S.A

Parte Devedora: CASAR JORGE SECHI E DOVALINO SECHI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADO:

BANCO SISTEMA S.A

Executados:

CESAR JORGE SECHI E DOVALINO SECHI

2. PROPRIETÁRIOS:

DOVALINO SECHI, ARMELINDA BERTE SECHI

SIDNEI SECHI E SOLANGE TEREZINHA ROSA SECHI

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

DENOMINAÇÃO	ÁREA (ha)	Matrícula C.R.I.
FAZENDA ATRÂNTICA	421,4099hás.	1831

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Localização e avaliação do imóvel com as características acima.

Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

05. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: segue foto.

Portal Logado x SIGEF - Sistema de Gestão Fun... x

sigef.incra.gov.br/geo/parcela/detalhe/c43e4e91-9dbf-4cb5-b42e-8a429aeb90d3/

Código Nacional de Serventia (CNS) 06.330-5

Matricula 1831

Situação do Registro Confirmado

Mapa da parcela

Vértices da parcela

Código	Longitude	Sigma Long. (m)	Latitude	Sigma Lat. (m)	Altitude (m)	Sigma Altitude (m)	Método Posicionamento
CWR-V-0481	-53°39'52.622"	0.00	-15°10'36.560"	0.00	558.16	0.00	PT6
CWR-M-0654	-53°39'55.647"	0.01	-15°11'08.270"	0.05	356.749	0.03	PG1
CWR-M-0655	-53°42'00.227"	0.00	-15°11'27.513"	0.06	357.259	0.02	PG1

30°C Pred. ensolarado

Pesquisar

16:43 22/04/2026

6. MÉTODO:

O método utilizado na presente avaliação é o método comparativo direto com os elementos fornecidos, os existentes no imóvel e os demais naquela região.

7. INTRODUÇÃO:

*Em cumprimento as determinações constantes no **Mandado de Avaliação**, eu, Oficial de Justiça/Avaliador, inicialmente busquei informações junto aos vizinhos do citado imóvel correspondente a área avaliada para proceder aos estudos preliminares.*

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

No dia 14.04.2026, desloquei até a área a ser avaliada, onde, inicialmente fui recebido pela Sr. LUCIANO PEREIRA DE BRITO, gerente da Fazenda São Francisco, que informou a este Oficial que a área a ser avaliada atualmente pertence ao seu patrão Sr. WILSON ROMAGNOLI, proprietário da Faz S. Francisco.

Em seguida percorri as divisas do imóvel, onde constatei que é praticamente toda mecanizada, exceto a área de Apps, e constatei também que esta ocupada com plantação de milho.

Observada a sua dimensão e também as suas características da área total da matrícula, tais como: relevo, hidrografia, solo, vegetação. Não foi possível efetuar levantamento do solo, apenas observar e relatar os aspectos da coloração, tipo argilosa amarelada, terra de areia e argila e plano sem pedregosidade, confirmando a capacidade do solo.

Enfim, realizei a vistoria da área, levantando os aspectos físicos do imóvel.

A pesquisa no mercado imobiliário da região iniciou-se ainda no dia 14.04.2026, com buscas de negócios através de corretores da região, razão pela qual se ficou apenas nas informações verbais de corretores, e, de vizinhos que conhecem a região e a propriedade. Sendo que a vistoria e coleta de dados na região e a elaboração dessa avaliação foi concluída no dia 22.04.2026.

De posse de todos os elementos necessários eu Oficial de Justiça/Avaliador elaborei o presente laudo.

8. LOCALIZAÇÃO DE VIAS DE ACESSO:

O imóvel localiza-se neste Município de Novo São Joaquim - MT, aproximadamente a 110 km da sede desta comarca, na região do Distrito Itaqueré, ficando entre as cidades de Santo Antônio do Leste e Primavera do Leste MT.

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

9. CLASSE DE CAPACIDADE DE USO:

** Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação, não apresenta cercas, sendo georreferenciada pelo sistema SIGEF.*

10. CARACTERÍSTICAS E PROPRIEDADES GERAIS DO SOLO E CAPACIDADE DE USO DA TERRA:

Solo claro, textura argilosa com areia e relevo variado plano suave declive, sem pedregosidade.

Consiste em terra de uso ilimitado, apropriada para plantio de lavouras de grãos, soja, milho, algodão sorgo etc., dentro das técnicas e práticas especiais de conservação do solo, sendo de fácil execução para produção, com safra e safrinha, em ótimo nível.

11. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

a) Aspectos Econômicos: *Localizado em região valorizada, face da qualidade do solo, topografia, localização e ótima produção.*

b) Relevo: *Suavemente ondulado, predominando topografia plano-declive suave por estrada de acesso, dentro da Fazenda Atlântica.*

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

c) Ocupação: *O imóvel se encontra com plantação de milho, segue foto anexo.*



d) Clima: *Clima tropical úmido, com grande estabilidade climática, tendo estações secas e chuvosas bem definidas.*

e) Recursos Hídricos: *Trata-se de uma área plano declive com bons cursos.*

12. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

a) Identificação: *O imóvel é conhecido na região, como “Fazenda Atlântica”, mecanizada, pronta para lavouras. Com 02 (duas) casa sede de alvenaria, 01 (um) galpão oficina, 01 (uma) caixa d’água, segue fotos.*

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT



b) Acesso: O imóvel é situado na Comarca e Município de Novo São Joaquim – MT, na MT 448.

c) Confrontações e divisas: conforme matrícula.

d) Uso atual do solo: plantio de lavoura de milho.

13. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ:

Fácil acesso o ano todo e principalmente por ser uma região onde se desenvolve uma cultura de alto nível profissional, sendo que esta área consequentemente, atinge aproximadamente 65 a 70 sacas de soja por hectares e milho 120 sacas.

14. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

*As transações imobiliárias são feitas em valores avista equivalentes ao preço da saca de soja por hectare, que conforme valor do mercado varia em torno de 450 a 550 sacas de soja comercial tipo exportação por hectares, atribuído o valor por saca de R\$ 106,20 (cento e seis reais e cinte centavos), conforme cotação do dia **14.04.2026** no site **Soja Disponível - IMEA** (Imea – Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária), em anexo.*

Merece destaque ainda: *Que por localizar em região nobre de alta produtividade, o valor do arrendamento é de 15 a 20 sacas por hectare.*

15. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

O valor de mercado do imóvel, considerando-se à rentabilidade e os demais aspectos expostos é de R\$ 47.790,00 (quarenta e sete mil setecentos e noventa reais) à R\$ 58.410,00 (cinquenta e oito mil quatrocentos e dez reais), por hectare.

16. ENCERRAMENTO:

Avaliei 105,3524 hectares de terras mecanizadas, sendo 25% do imóvel da matrícula 1831, equivalente a 500 sacas de soja por hectare, valor de 53.100,00 (cinquenta e três mil e cem reais) a hectare.

Valor total da avaliação R\$ 5.594.212,44 (CINCO MILHÕES QUINHENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL DUZENTOS E DOZE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS).

Novo São Joaquim - MT, 22 de Abril de 2026.

MAURO ILIDIO
DA COSTA:1418
Mauro Ilídio da Costa
Oficial de Justiça/Avaliador

Assinado de forma digital por
MAURO ILIDIO DA COSTA:1418
Dados: 2026.04.22 17:46:13
-04'00'

*Rua 31 de Março, 550, Jardim das Palmeiras, CEP 78625.000 - Novo São Joaquim – MT.
Fone/Fax 66 3479 1355*

