



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA XAVANTINA MT
JUÍZO DA 2ª VARA

1

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª
VARA DA COMARCA DE NOVA XAVANTINA ESTADO DE MATO
GROSSO**

Número do processo 1002440-59.2025.8.11.0012

ARLINDO SANTANA DA COSTA, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. 1002440-59.2025.8.11.0012, proposta por Banco do Brasil S/A, em face de Elias José El Marouni, em curso perante este respeitável MM. Juízo e Secretaria, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

Esclarecer que o presente estudo tem por finalidade constatar os usos do imóvel e sua ocupação referentes à data da avaliação. Pretende-se com este estudo aferir o valor total do imóvel (VTI).

O valor de avaliação busca encontrar o valor de mercado, mas não necessariamente corresponde ao valor venal, podendo ser maior ou menor que o valor transacionável.

Segue este estudo os norteadores trazidos pela ABNT NBR 14.653, normas do IBAPE, Estatuto da Terra e legislações correlatas.

Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do Imóvel, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, independente da finalidade a que se destine a avaliação, ou oscilações de mercado¹.”

¹ Arantes, Carlos Augusto. Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3. ABNT comentada/ Carlos Augusto Arantes, Marcelo Suares Saldanha. 2 ed. rev. e atual. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017, pág. 221.

1 – DATA DA VISTORIA

Imóvel vistoriado em 04 de fevereiro de 2026.

2 – EQUIPE DE TRABALHO

- Arlindo Santana da Costa, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.663.

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: Um imóvel rural denominada “Fazenda El Marouni”, localizada no município de Nova Xavantina - MT, matrícula 10.813, CRI- Nova Xavantina.



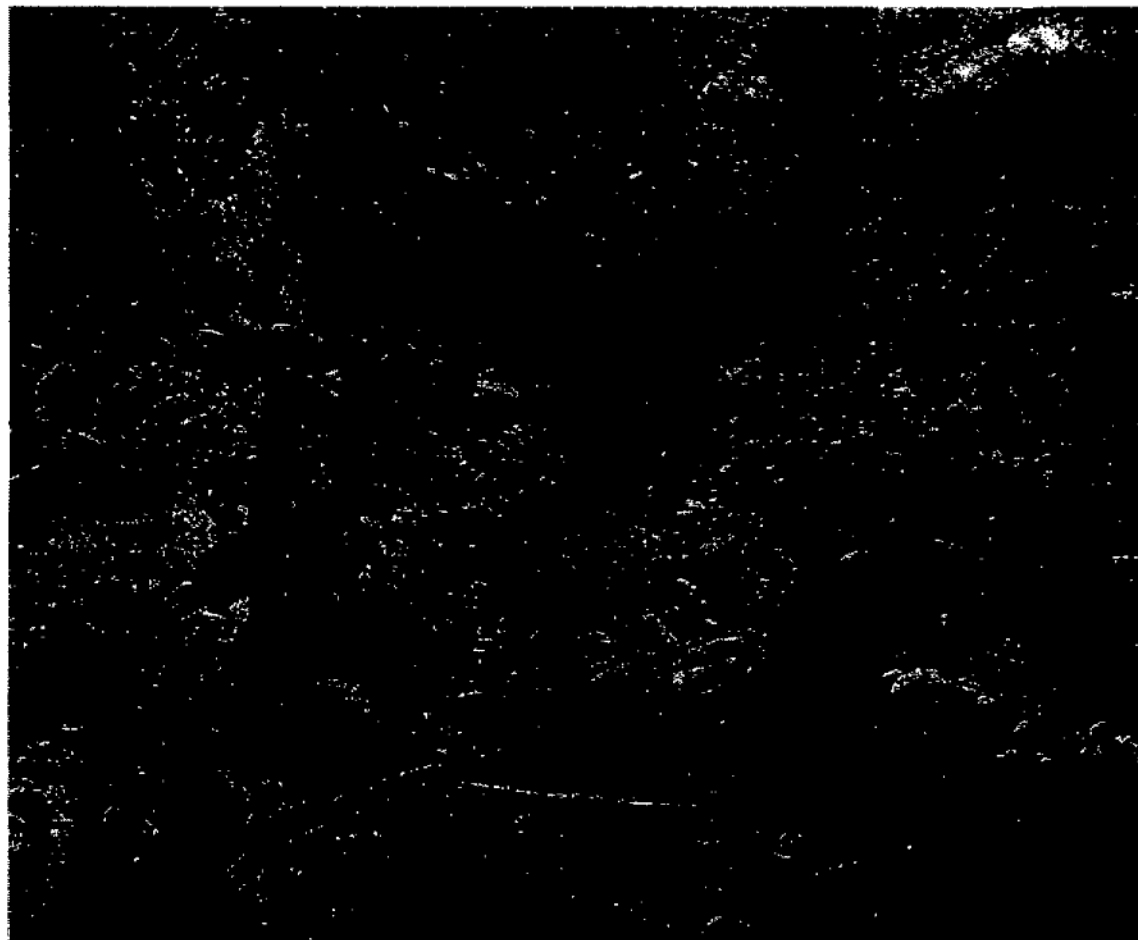
Proprietário: Elias José El Marouni.

Aproveitamento do imóvel: O imóvel se encontra sem uso.

Metodologia utilizada: Método comparativo direto de mercado, com objetivo de se encontrar o valor de venda do hectare.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar uma área rural, medindo 630,33ha (seiscentos e trinta hectares e trinta e três ares), situada no município de Nova Xavantina-MT.



5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Descritos na matrícula 10.813, ficha 001, do Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Nova Xavantina MT.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

O município de Nova Xavantina localiza-se na mesorregião nordeste mato-grossense, microrregião Canarana, municípios limítrofes Barra do Garças, Água Boa e Campinápolis, distância à capital 658 km, área de 5.526, 733 km², altitude de 275m, clima tropical.

6.1.2 Acesso á área

O acesso para área se dá por meio da MT 448, rodovia estadual não pavimentada, sentido Ilha do Coco, onde se percorre aproximadamente 30 km até chegar às proximidades do Córrego Ponte de Pedra, daí virar à esquerda em estradas vicinais e percorre-se aproximadamente 15 km até a propriedade, às margens do Córrego Ponte de Pedra.

6.1.3 Topografia

A área avaliada possui topografia que varia de ondulada a formação de morros.



6.1.4 – Melhoramentos públicos

- Estrada vicinais de acesso não pavimentada;

6.1.5 – Benfeitorias

- Não foram realizadas benfeitorias no imóvel.

6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 Terras: Para se estabelecer o valor unitário de terras, utilizamos valores encontrados em pesquisa realizada na região, internet, através de consultas a corretores, com aproveitamento de elementos transacionados recentemente, ofertas veiculadas por populares e outras informações locais, chegando-se ao valor do hectare.

No mesmo esteio, utilizamos como parâmetro da presente avaliação o disposto no item 10.5 da ABNT NBR 14653-3 que orienta como proceder nos casos de avaliação de terras em conjunto com as benfeitorias.

Dessa forma, o modelo matemático que definiu o valor do bem foi:

$$V_{\text{terra}} = A \times q_u, \text{ onde:}$$

A= Área a ser avaliada.

q_u= valor unitário médio do hectare.

A par destas informações, em nossas pesquisas, encontramos o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a hectare, logo o valor do imóvel corresponde:

$$V_{\text{terras}} = 630,33\text{ha} \times 15.000,00$$

V terras= R\$ 9.454.950,00 (nove milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil e novecentos e cinquenta reais).

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Obs: Na propriedade não há cercas ou qualquer outra delimitação de divisas, a diligência de vistoria foi acompanhada pelo senhor Elias Jose El Marouni que apresentou os limites da propriedade.

Por todos os itens expostos, avalio o bem em **R\$ 9.454.950,00 (nove milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil e novecentos e cinquenta reais).**

Encerro o presente laudo composto por 05 (cinco páginas) assinadas por mim.

Nova Xavantina, MT, 09 de fevereiro de 2026.

ARLINDO SANTANA
DA COSTA:25663
Arlindo Santana da Costa
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.663

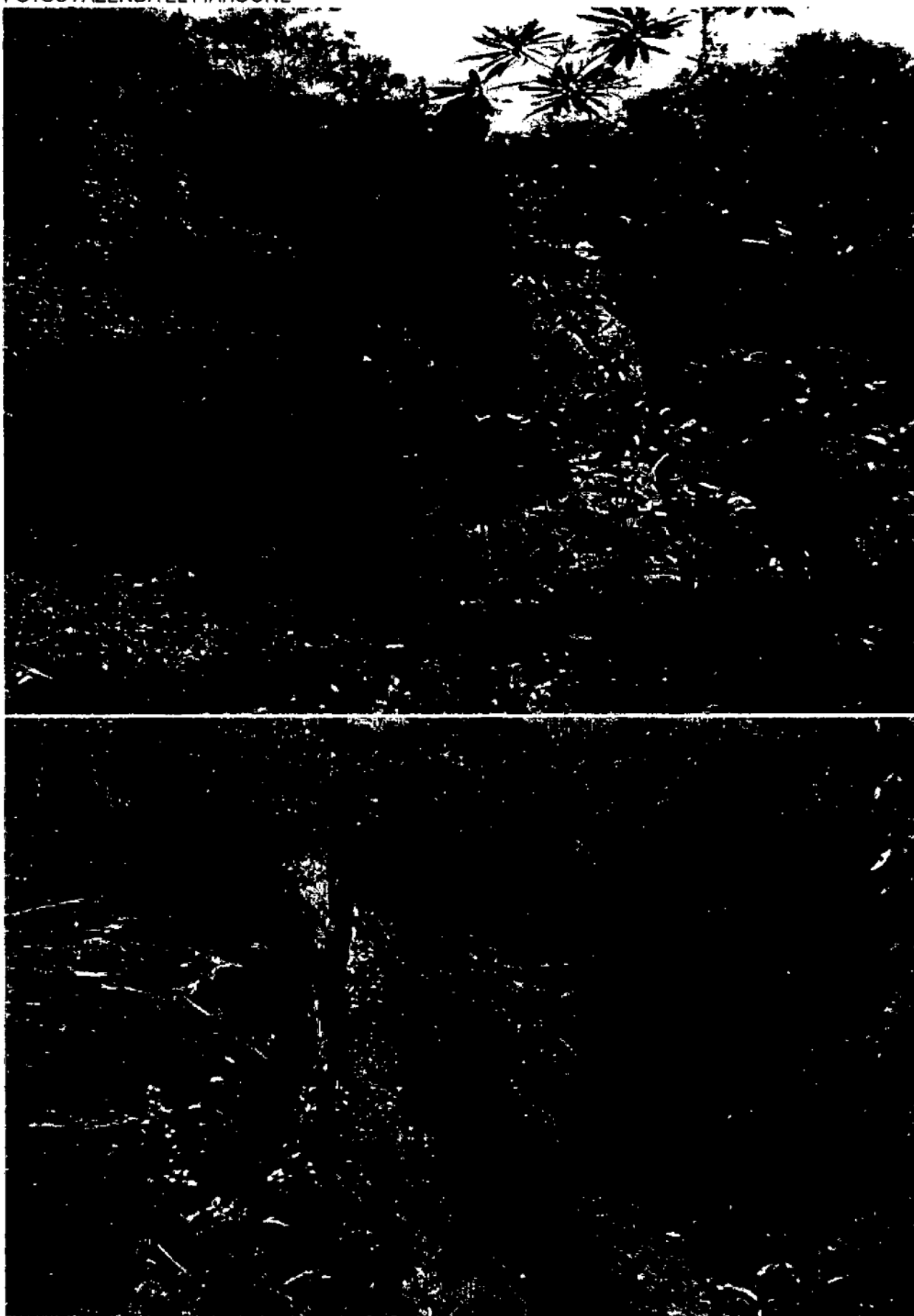
Assinado de forma digital por

ARLINDO SANTANA DA

COSTA:25663

Dados: 2026.02.09 12:40:23 -03'00'

FOTOS FAZENDA EL MAROUNE

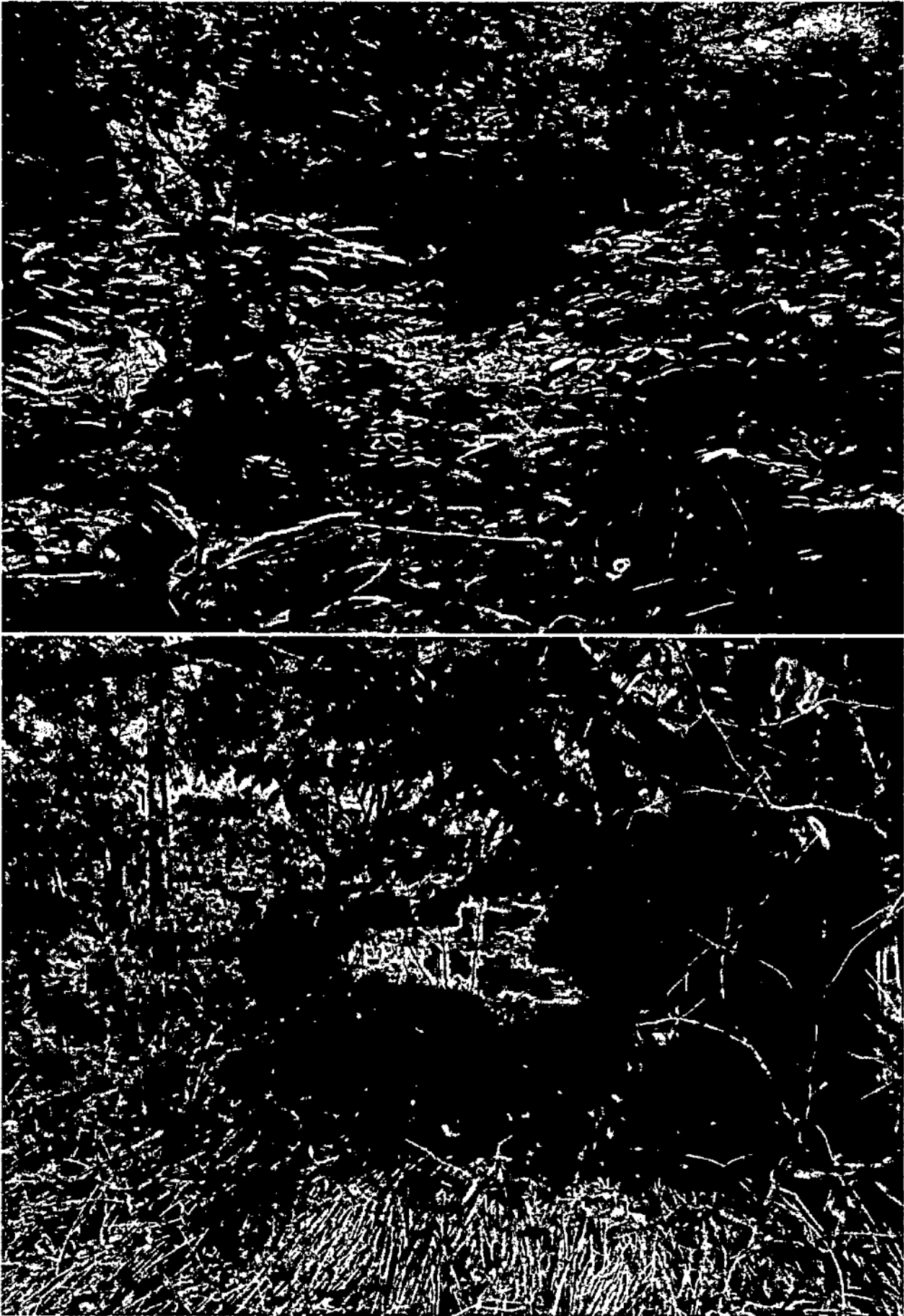


Valor: R\$ 259.666,92
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
MAURILÂNDIA - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 05/10/2026 15:28:59

FOTOS FAZENDA EL MAROUNE

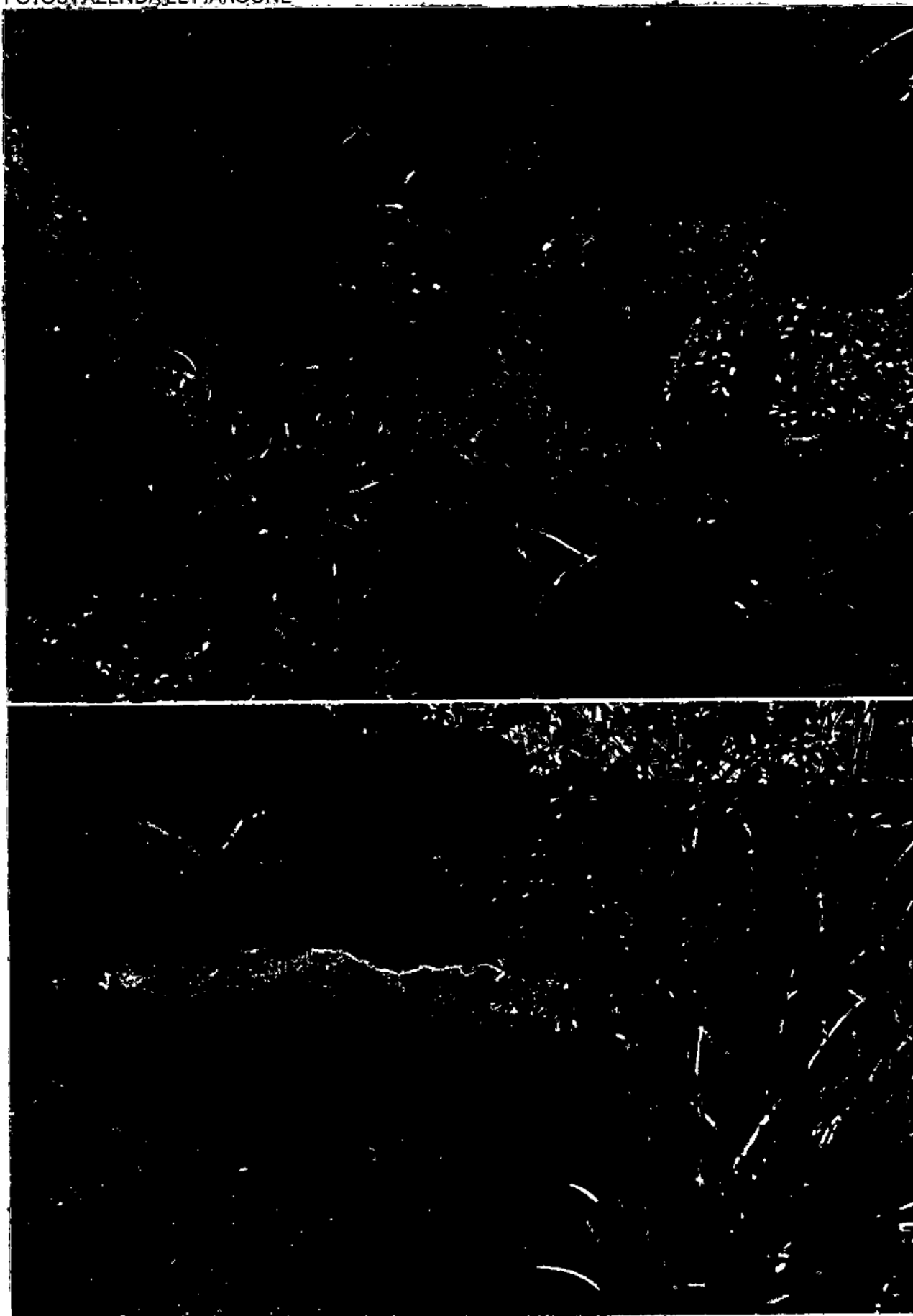


FOTOS FAZENDA EL MAROUNE

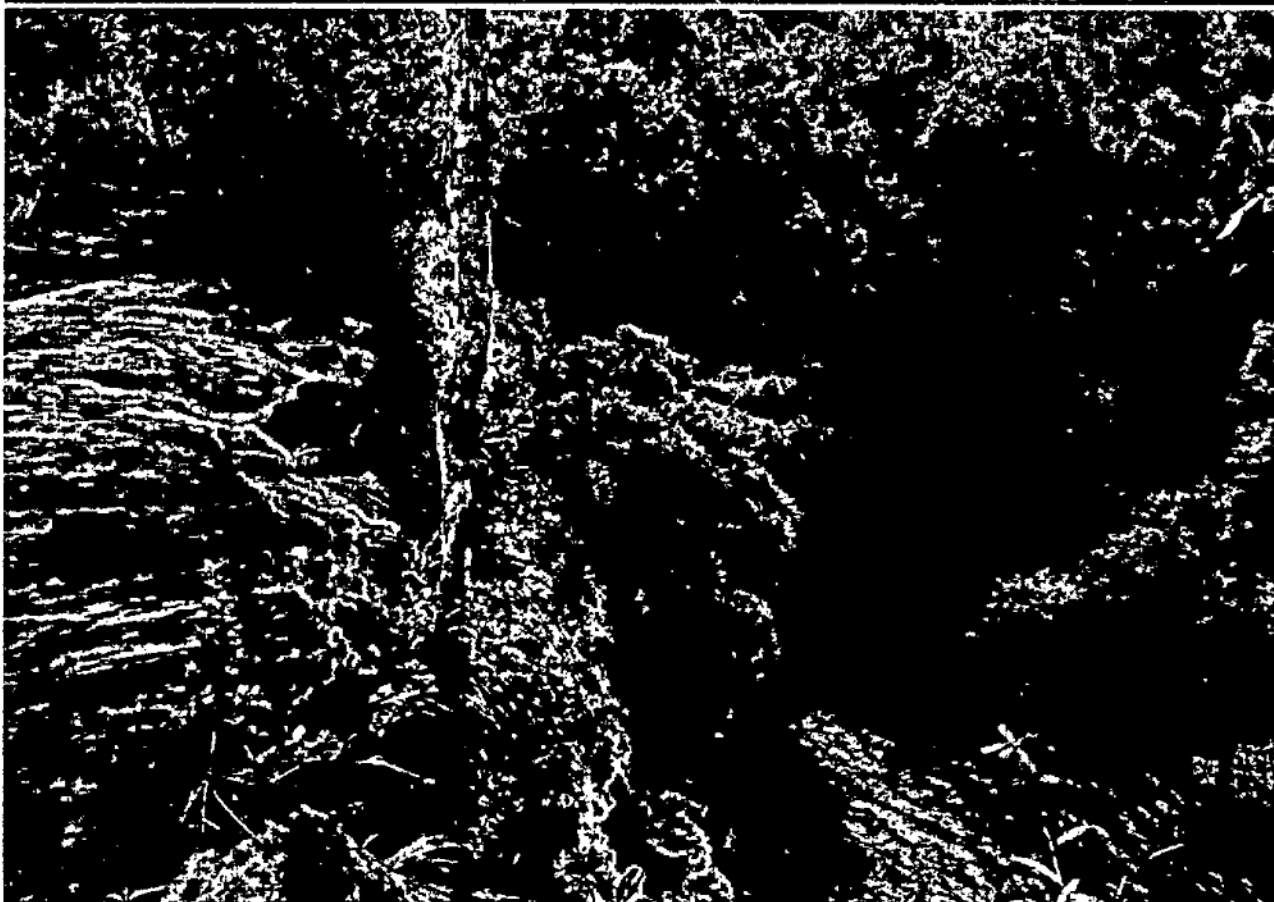


Valor: R\$ 259.666,92
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
MAURILÂNDIA - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 05/10/2026 15:28:59

FOTOS FAZENDA EL MAROUNE



FOTOS FAZENDA EL MAROUNE

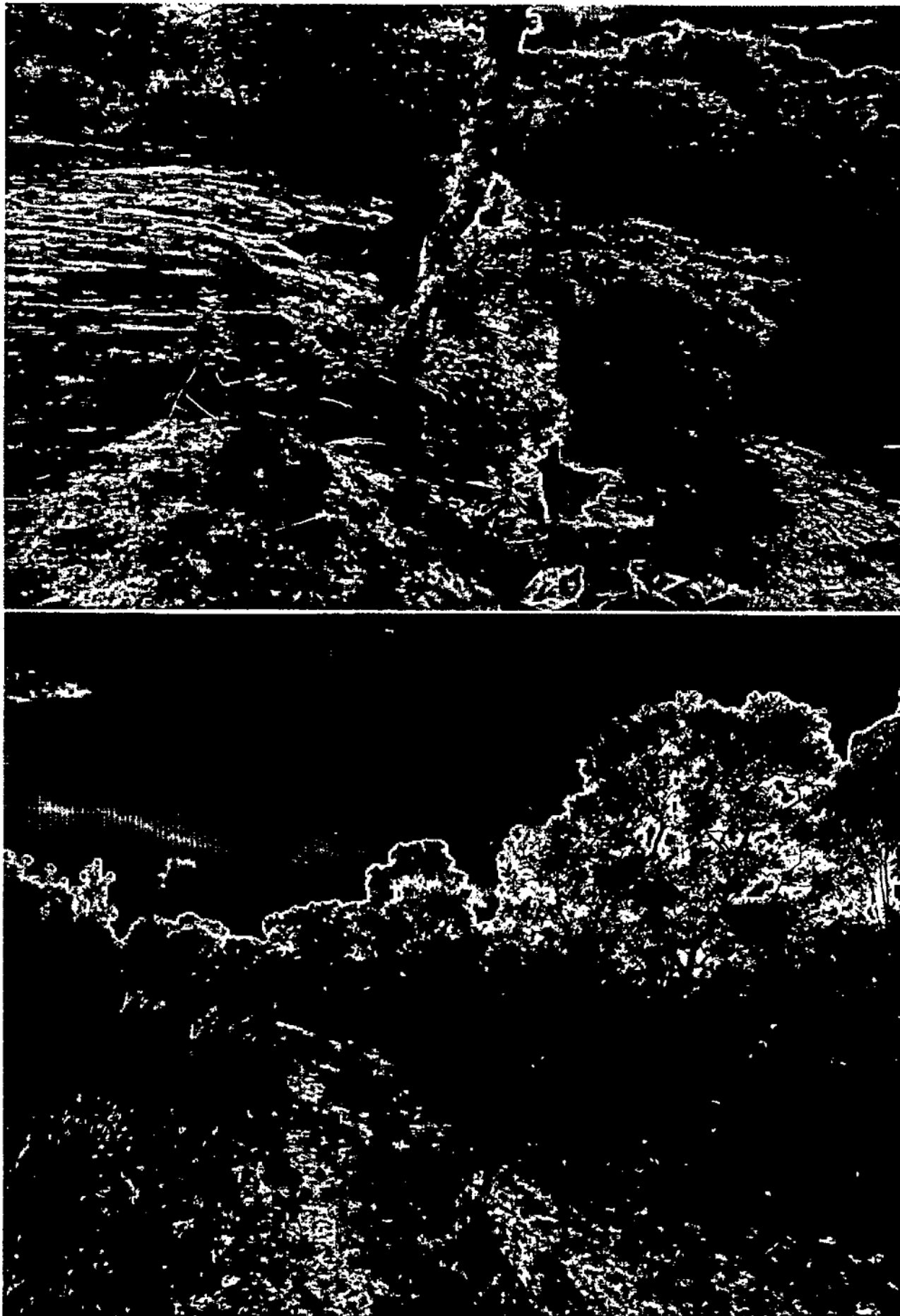


Valor: R\$ 259.666,92
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
MAURILÂNDIA - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 05/10/2026 15:28:59

FOTOS FAZENDA EL MAROUNE

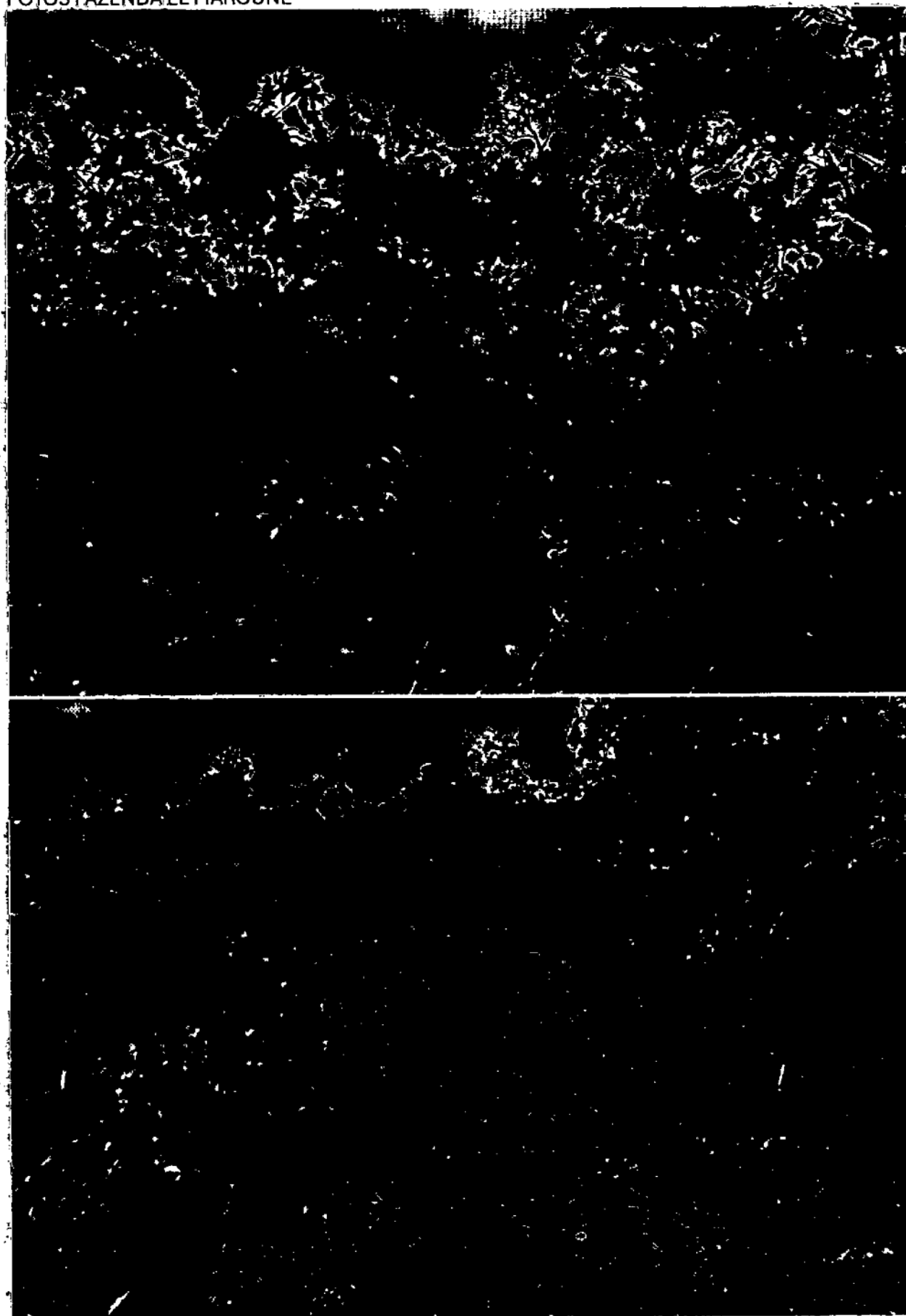


FOTOS FAZENDA EL MAROUNE

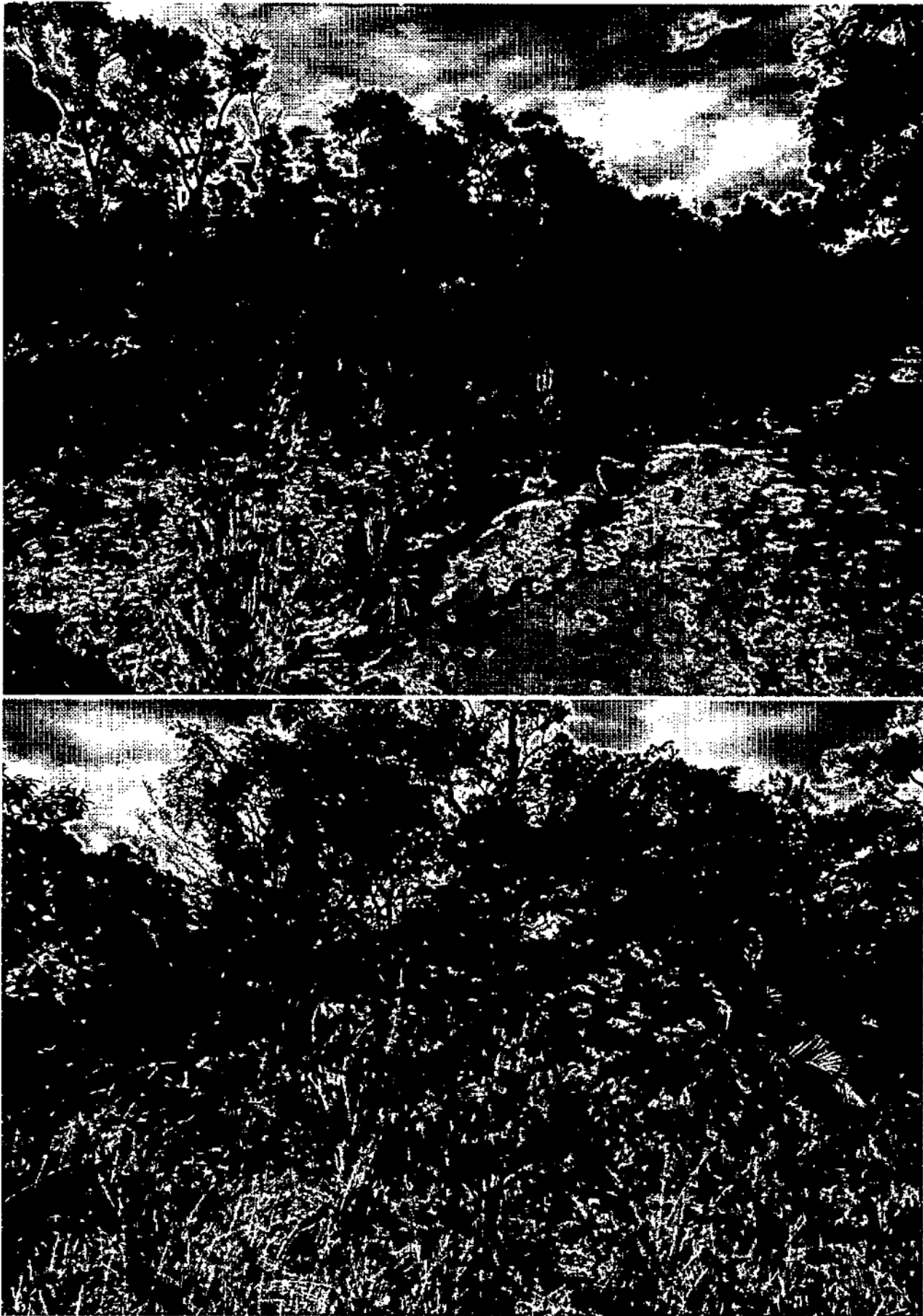


Valor: R\$ 259.666,92
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
MAURILÂNDIA - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 05/10/2026 15:28:59

FOTOS FAZENDA EL MAROUNE



FOTOS FAZENDA EL MAROUNE



Valor: R\$ 259.666,92
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
MAURILÂNDIA - VARA CÍVEL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 05/10/2026 15:28:59

FOTOS FAZENDA EL MAROUNE

