



Número: **0000740-56.2011.8.11.0012**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª VARA DE NOVA XAVANTINA**

Última distribuição : **03/03/2011**

Valor da causa: **R\$ 387.951,14**

Processo referência: **00007405620118110012**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL S.A. (EXEQUENTE)	
	MILENA PIRAGINE (ADVOGADO(A))
JULIO JOSE LEMOS SILVA (EXECUTADO)	
	LUCAS ALVES LEMOS SILVA (ADVOGADO(A))
MARI ANGELA ALVES LEMOS SILVA (EXECUTADO)	
	LUCAS ALVES LEMOS SILVA (ADVOGADO(A))

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
171752329	09/10/2024 07:40	Sem movimento	Auto Avaliação imóvel 48280 Fazenda Santo Augustinho	Devolução de mandado

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BARRA DO GARÇAS.

Processo: 0000740-56.2011.8.11.0012

Primeira Vara de Nova Xavantina - MT

Polo ativo: BANCO DO BRASIL S/A

Polo passivo: JULIO JOSÉ LEMOS SILVA e MARI ANGELA ALVES LEMOS SILVA

Objetivo: Avaliação judicial de imóvel rural.

AUTO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Aos vinte dias do mês de setembro do ano dois mil e vinte e quatro, na zona rural do Município de Barra do Garças – MT e Nova Xavantina – MT, Região do Distrito de Indianópolis, nos termos desta Comarca, em cumprimento ao r. mandado de avaliação, extraído dos Autos **PJe**, 0000740-56.2011.8.11.0012, em que é polo ativo o BANCO DO BRASIL S/A e polo passivo JULIO JOSÉ LEMOS SILVA e MARI ANGELA ALVES LEMOS SILVA, e em tramite pela Primeira Vara de Nova Xavantina – MT, ultimando as diligências necessárias, realizadas no local e em outras localidades, na companhia do Oficial de Justiça Joel Ferreira das Neves, na localidade onde se descreve a localização do imóvel objeto da avaliação, no lugar denominado “Fazenda Santo Augustinho”, com o fim de se efetivar as devidas verificações e constatações “in loco”, no imóvel objeto do feito, com as cautelas de estilo e procedimentos legais, **PROCEDEMOS À AVALIAÇÃO do bem imóvel rural**, conforme determinação, com as características que passamos a descrever:

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Identificação: “Fazenda Santo Augustinho”

Um lote de terras, situada neste Município e Comarca de Barra do Garças – MT, com superfície de 570,6930 hectares, (quinhentos e setenta hectares, , sessenta e nove ares e trinta centiares), desmembrada de uma área de 4.977,52,59 ha, imóvel descrito e caracterizado na matrícula de nº **48.280** do Cartório de Registro de Imóveis local, onde se registra limites e confrontações, no corpo da matrícula, confrontantes atuais do local, descritos no mosaico de localização de áreas em anexo, servindo de parâmetro e referência, e na aludida certidão da matrícula e outros documentos e dos autos do feito supramencionado.

VISTORIA DO IMÓVEL:

Diligencia para vistoria do imóvel realizada em 17 de setembro de 2024.

Localização: Via de acesso-roteiro: Acessamos uma área de aproximadamente 30 ha de pastagem, pela Fazenda Santa Mariana, com a qual o imóvel Fazenda Santo Augustinho tem divisa e partindo da Sede da Comarca, na BR-158, rumo à Cidade de Nova Xavantina – MT, no Km 115 – depois da Agropecuária Fazenda Brasil, entrada a esquerda, mais 35 km, sentido Fazenda Roncador, à direita, até a entrada da nova Sede da Fazenda Santa Mariana. Tentamos acesso ao imóvel objeto da matrícula de nº 48.280, também pela Fazenda Roberta (Grupo Fachinni), na outra extremidade do imóvel objeto de avaliação, entrada para a Serra, termos do Município de Nova

Digitalizado com CamScanner

Xavantina – MT, Km 170 da Sede desta Comarca de Barra do Garças – MT. Esclarecemos que a via de acesso do imóvel pela Fazenda Santa Mariana (proprietário Luiz Alberto Gonzales Filho), fomos conduzidos até a área de pastagem, e vistoriamos a aludida área, acompanhados pelo Gerente da Fazenda Santa Mariana, Senhor Valteir, autorizado pelo Senhor Luiz Alberto, produzindo registro fotográfico. Via ate a Fazenda Santa Mariana, o percurso de 115 KM da BR 158, é pavimentada, e o restante do trajeto é estrada de chão, sem dificuldades e de fácil trafego. A via pela qual tentamos acessar o imóvel pela Fazenda Roberta e Fazenda do Senhor Edezio Gomes Ferreira, imóveis lindeiros da Fazenda Santo Augustinho, extremidades Oeste, e tem o percurso de 120 km asfaltado e os demais 50 km, estrada de chão, com severo aclive (Serra). Não conseguimos acessar a área, haja vista que não há acesso conhecido e nem indicado. Legenda de fotos da área visitada.

Caracterização geral do Imóvel:

Salientamos que o imóvel somente foi cessado pela extremidade Leste, e por este acesso visualizamos o padrão da área de pastagem, 30 hectares, única parte do imóvel aberta e beneficiada. Tal área é produtiva, com pastagem raspada para a época, pasto sujo, com boa qualidade de solo, com pedregulhos mais próximos da encosta, com declividade (observável pelo registro desse dado nas fotos de legenda) não acentuada, com bom percentual de argila. Cercas existentes, precárias e ausentes. Pasto servido com agua encanada, que segundo informações, pertence tais benfeitorias à Fazenda Santa Mariana. Há uma grotta seca dividindo a área de pastagem da área aberta, interligada por ponte de madeira (fotos); as demais áreas do imóvel objeto da matricula não foram acessadas, pois falta estrada de acesso ao local, que não tem benfeitorias (imagens anexadas), tratando-se a totalidade restante da área, de área bruta, recoberta com vegetação de cerrado, própria da região. Não pôde ser observado área de manancial e nem há relato de nascentes na área. O relevo da referida área, como pode ser visto nas imagens atuais do Google Earth é bastante acidentado com presença de grotas, encostas e visto em perspectiva, revela ser área bastante acidentada, sem planaltos e com relevantes contrastes de elevações. As características do referido imóvel, pelos padrões da região, e atento as imagens que foram possíveis colher da área, em que pese imagens fornecidas pelo polo passivo e suas expectativas de abertura e aproveitamento, é especialmente irregular, com relevo bastante acidentado, e aparentemente, é área fechada e aparenta, na realidade que foi possível visualizar, pelas circunvizinhanças, imagens atuais, padrões do local e testemunhos de pessoas que conhecem a região, salvo melhor juízo, não parece ter possibilidades de exploração ou abertura. Nas imediações da Fazenda Roberta, bem como da Fazenda Santa Mariana, há áreas de exploração de lavoura e gado, respectivamente. Imóvel atualmente, exceto pelas quase 30 hectares de pastagem, improdutivo, sendo a área restante, fechada, sem estrada de acesso. Conforme relatos, a área não acessada, é bastante acidentada. Não foi possível visualizar também o padrão de solo, embora aparente ser a área constituída em sua totalidade por solo pedregoso, próprio de serras e encostas. Esclarecemos que o aludida matricula, qual seja, nº 48.280, denominado Fazenda Santo Augustinho, não integra a Fazenda Santa Mariana. Esclarecemos ainda que o imóvel Santa Mariana já pertenceu em sua totalidade ao polo passivo. Há noticia de três outros proprietários posteriores que sucederam ao domínio do polo passivo, o qual atualmente tem titularidade, na região, do imóvel objeto da avaliação, protegido pela matricula de nº 48.280 do CRI local (Cartório de 1º Ofício de Barra do Garças

Digitalizado com CamScanner

MT). Saliento que a área, pelas especificações anotadas e visualizadas por imagens de satélites, tem aptidão para utilização principal como área de reserva legal, ou credito de carbono.

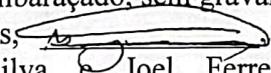
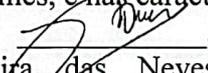
Imóvel documentado e com vizinhança georreferenciada. Altitude: variações de altitute entre 329m a 624m, aproximadamente.;

Ocupação: atualmente, acha-se o imóvel sob a propriedade do polo passivo, sem qualquer materialização de ocupação ou posse, exceto pela área de aproximadamente 30 has de pastagens, que é acessada e utilizada pela Fazenda Santa Mariana, com gado.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO PARA AVALIAÇÃO.

As transações imobiliárias são feitas com os valores compostos pelo preço médio das transações e negócios, observando-se vários critérios, principalmente a localização da propriedade, as benfeitorias, as características naturais do bem, topografia, facilidade de água, vias de acesso, qualidade das terras, informações de corretores. Na região onde se localiza a área, e atento às qualidades do imóvel objeto da lide, foi encontrado o **valor médio aproximado de R\$: 16.000,00 (Dezesseis mil reais) o hectare para as 30 hectares de pastagens, uunica porção beneficiada do imóvel protegido pela matrícula 478.280 ddo CRI local, e o valor de 7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais) o hectare do restante da aludia área, terra documentada**, e embora quase completamente fechada, bruta, tem valor combinado com o padrão da área remanescente, com uso próprio para a atividade, aptidão principal que aparenta ter, de acordo com os valores e apontamentos que tomamos como base nesta avaliação, uma vez que não se pode determinar a qualidade e os parâmetros internos da totalidade, parte por parte da área, considerando a vistoria possível que foi realizada e confrontada com imagens produzidas em sítios de pesquisa, anexadas.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM e AVALIAÇÃO DETERMINADA:

Pelos parâmetros elencados, AVALIAMOS o imóvel acima discriminado, objeto da matrícula de número nº 48.280 do CRI local da Comarca de Barra do Garças – MT, conforme determinação judicial específica, preço por preço, consoante pratica do mercado em R\$: 16.000,00 (dezesesseis mil reais) a terra aberta (somente 30ha, aproximadamente), e R\$: 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), o hectare, terra bruta, **totalizando a AVALIAÇÃO do imóvel objeto do feito, em sua inteireza e condições, isto é, dos 570,6930 hectares da matrícula nº 48.280, em R\$: 4.535.197,50 (quatro milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, cento me noventa e sete reais, e cinquenta centavos)**, aproximadamente, a terra como se encontra, praticamente sem benfeitorias, com escora no preço de mercado e informações de negócios e levantamentos feito junto aos corretores da região, proprietários e preço de mercado, imóvel livre e desembaraçado, sem gravames, e nas características em que se encontra. Para constar, Nós,  e , respectivamente, Waldecy Francisco da Silva e Joel Ferreira das Neves, Oficiais de Justiça/Avaliadores, redigimos, digitamos e assinamos o presente Auto de Avaliação. Barra do Garças - MT, 20 de setembro de 2024.

