Processo n. 0000403-63.1999.8.11.0020
1ª VARA DE ALTO ARAGUAIA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO
- IMÓVEL RURAL -

Aos 11/12/2024, às 14h04min (MT), período vespertino, compareci ao imóvel rural discriminado no mandado, conforme localização fornecida pela parte exequente, e vistoriei-o, com o objetivo de conhecer o contexto imobiliário a que pertence e estipular o valor de mercado, para fins de avaliação e possível expropriação (artigo 825 do Código de Processo Civil).

Bem avaliado:

Gleba de terras, situada na zona rural deste Município de Alto Araguaia/MT, na MT-299, depois do terminal industrial sentido a cidade de Itiquira/MT, com área total de 1.813,98 hectares, objeto da Matrícula n. 6.412, e com área total de 4.800,00 hectares, objeto da Matrícula n.6.407, do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Araguaia/MT.

Processo n. 0000403-63.1999.8.11.0020
1ª VARA DE ALTO ARAGUAIA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO
- IMÓVEL RURAL -

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO — COMARCA DE ALTO ARAGUAIA — ESTADO DE MATO GROSSO — REGISTRO GERAL — LIVRO 2

MODESTO MACHADO - OFICIAL
CLEVERLAN CÉSAR DE OLIVEIRA MACHADO
Bel. CLEVERSON DE OLIVEIRA MACHADO
SUBSTITUTOS

MATRÍCULA Nº 6.412 | Data 14 de julho de 1.992 | Oficial | FLS. 1

IMÓVEL

IMÓVEL: Uma gleba de terras pastais e lavradias, situada neste Município situada na Fazenda Colorado, formada por unificação da Fazenda Bom Jardim, Fazenda Colorado e Lote São Jorge, com a área total de hum mil, oitocentos e treze hectares e noventa e oito ares (1.813,98has), a qual está delimitada por um polígono irregular, e sua demarcação tem ínínio no MP-01, cravado na margem direita do Córrego do Burro, embaixo da Serra - Vermelha; deste, segue divisando com o remanescente da área, com o rumo de 49º15'NW e distância de 360,00 metros até o MP-02, daí, deflete a direita, divisando com José Roberto de Oliveira, com o rumo de 17º20'NW e distância de 1.280,00 metros até o MP-03; daí, com o rumo de 13º15'NW e distância de 790,00 metros até o MP-04; cravado na margem do Córrego Pinguela; deste, segue pelo referido Córrego abaixo, em diversos rumos e - distâncias, até a confluência do Córrego com o Rio Ariranha, onde está o MP-06; deste, segue pelo Rio Ariranha acima, tendo o mesmo como divisor' natural, até sua confluência com a cabeceira do Areiado, onde está o MP-06; daí, segue pela Cabeceira acima, tendo a mesma como divisor natural, até um aramado onde está o MP-07, na divisa da Fazenda Jodane; deste, segue com o rumo de 74º45'SE e distância de 830,00 metros até o MP-08, cravado na margem do Córrego Pulador; daí, segue pelo Córrego acima tendo o mesmo como divisor natural, em reta de 790,00 metros até um aramado na - divisa da Fazenda Guaxupé, no MP-09; daí, deflete a direita, com o rumo de 57º35'SE e distância de 395,00 metros até o MP-10; daí, segue pelo aramado, dividindo com a Fazenda Guaxupé, com o rumo de 46º30'SE e distância' de 5.370,00 metros até o MP-11; daí, deflete a direita divisando com a Fazenda Dourado, com o rumo de 49º30'SW e distância de 395,00 metros; - 53º30'SW e distância de 568,00 metros; 57º00'SW e distância de 550,00 metros; 67º45'SW e distância de 530,00 metros; 75º00'NW e distância de - 150,00 metros até o Córrego do Burro, onde está o MP-12; daí, segue pelo referido Córrego abaixo; tendo o mesmo como divisor natural, até o MP-01 início desta demarcação. Confrontando ao Norte, com a Cabeceira do Areiado, Fazenda Jodane e Córrego do Pulador; ao Sul, com o Córrego Pinguela, Córrego do Burro, remanescente da área e Fazenda Dourado; ao Leste, com a Fazenda Guaxupé e ao Oeste, com o Rio Ariranha e Cabeceira do Areiado; com a área de 600,00,00has (seiscentos hectares), mais ou menos, formada em capim braquiara e demais servidões e benfeitorias. INCRA: 906.018.013 986-4 e 906.018.015.377-8, quites no exercício de 1.991. PROPRIETÁRIO: AGROLEMA AGROPECUÁRIA LEMA LTDA, com sede e foro na cidade Tapejara, Estado do Paraná, a BR-323, Km 108, inscrita no C.G.C./MF sob o nº 76.155. - 126/0001-05, com seu contrato social datado de 18.05.82, registrado na ' Jucepar sob o nº 40.407-9, e última alteração contratual datada de 22.06 88. TÍTULO AQUISITIVO: Imóvel objeto de unificação da área de 364,40,00-has objeto da Matrícula nº 3.356 de ordem, de 13 de outubro de 1.983, - da área de 1.200,00,00has da Matrícula nº 5.611 de ordem, de 19 de outubro de 1.988 e da área de 249,58,00has desmembrado de uma área maior ob

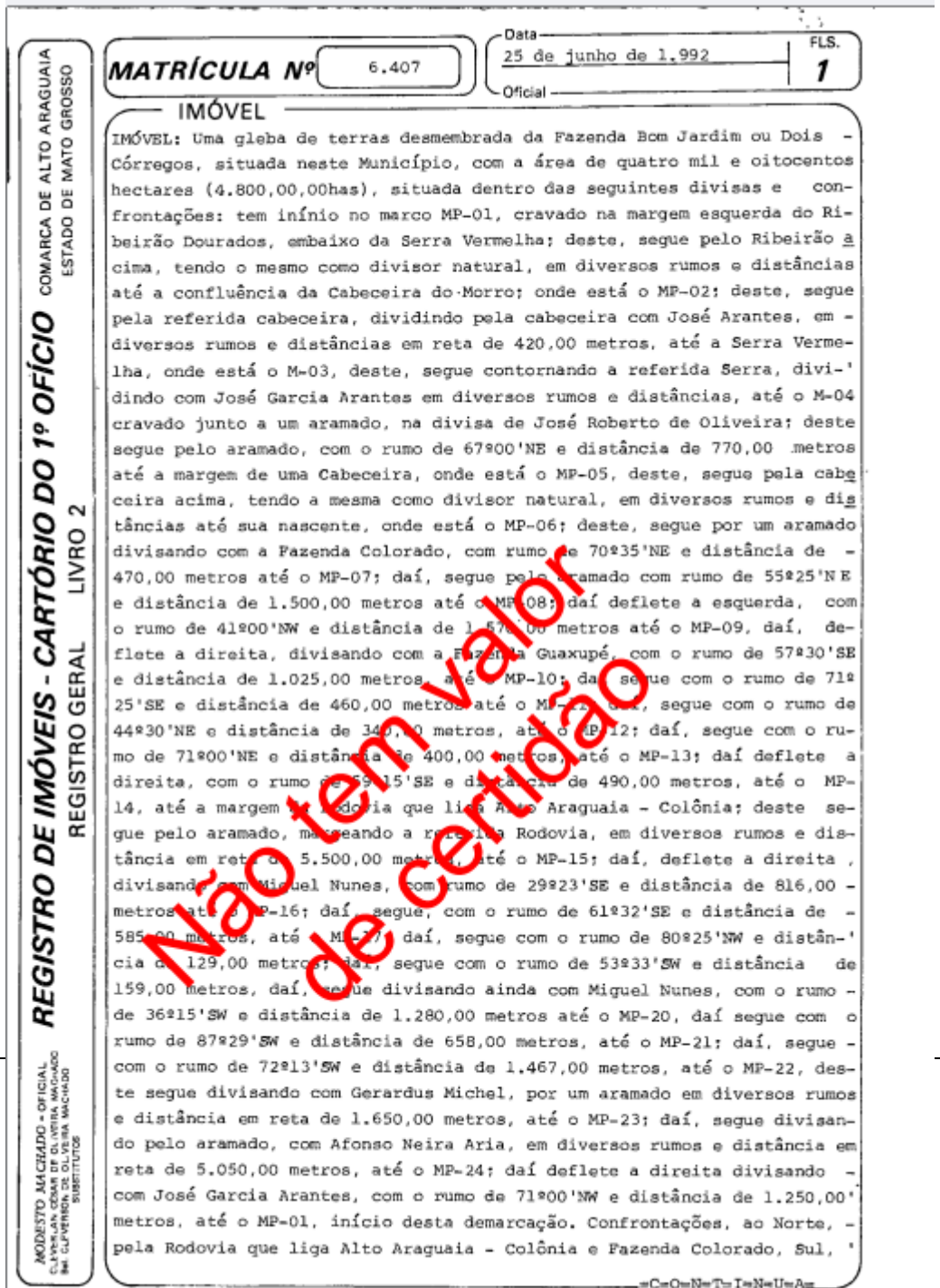
=C=O=N=T=I=N=U=A=

Não tem valor de certidão

PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DE MATO GROSSO

Processo n. 0000403-63.1999.8.11.0020
1ª VARA DE ALTO ARAGUAIA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO
- IMÓVEL RURAL -



REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
COMARCA DE ALTO ARAGUAIA
ESTADO DE MATO GROSSO
REGISTRO GERAL LIVRO 2

MODESTO MACHADO - OFICIAL
CLEVERLAN CEZAR DE OLIVEIRA MACHADO
Bel. CLEVERSON DE OLIVEIRA MACHADO
SUBSTITUTOS

MATRÍCULA Nº 6.407 | Data 25 de junho de 1.992 | FLS. 1 | Oficial

IMÓVEL

IMÓVEL: Uma gleba de terras desmembrada da Fazenda Bom Jardim ou Dois - Córregos, situada neste Município, com a área de quatro mil e oitocentos hectares (4.800,00,00has), situada dentro das seguintes divisas e confrontações: tem início no marco MP-01, cravado na margem esquerda do Ribeirão Dourados, embaixo da Serra Vermelha; deste, segue pelo Ribeirão a cima, tendo o mesmo como divisor natural, em diversos rumos e distâncias até a confluência da Cabeceira do Morro; onde está o MP-02; deste, segue pela referida cabeceira, dividindo pela cabeceira com José Arantes, em - diversos rumos e distâncias em reta de 420,00 metros, até a Serra Vermelha, onde está o M-03, deste, segue contornando a referida Serra, divi-' dindo com José Garcia Arantes em diversos rumos e distâncias, até o M-04 cravado junto a um aramado, na divisa de José Roberto de Oliveira; deste segue pelo aramado, com o rumo de 67º00'NE e distância de 770,00 metros até a margem de uma Cabeceira, onde está o MP-05, deste, segue pela cabeceira acima, tendo a mesma como divisor natural, em diversos rumos e distâncias até sua nascente, onde está o MP-06; deste, segue por um aramado divisando com a Fazenda Colorado, com rumo de 70º35'NE e distância de - 470,00 metros até o MP-07; daí, segue pelo aramado com rumo de 55º25'NE e distância de 1.500,00 metros até o MP-08; daí deflete a esquerda, com o rumo de 41º00'NW e distância de 1.570,00 metros até o MP-09, daí, deflete a direita, divisando com a Fazenda Guaxupé, com o rumo de 57º30'SE e distância de 1.025,00 metros, até o MP-10; daí segue com o rumo de 71º 25'SE e distância de 460,00 metros até o MP-11, daí, segue com o rumo de 44º30'NE e distância de 340,00 metros, até o MP-12; daí, segue com o rumo de 71º00'NE e distância de 400,00 metros, até o MP-13; daí deflete a direita, com o rumo de 59º15'SE e distância de 490,00 metros, até o MP-14, até a margem da Rodovia que liga Alto Araguaia - Colônia; deste segue pelo aramado, margeando a referida Rodovia, em diversos rumos e distância em reta de 5.500,00 metros, até o MP-15; daí, deflete a direita, divisando com Miguel Nunes, com rumo de 29º23'SE e distância de 816,00 - metros até o MP-16; daí, segue, com o rumo de 61º32'SE e distância de - 585,00 metros, até o MP-17; daí, segue com o rumo de 80º25'NW e distân-' cia de 129,00 metros; daí, segue com o rumo de 53º33'SW e distância de 159,00 metros, daí, segue divisando ainda com Miguel Nunes, com o rumo - de 36º15'SW e distância de 1.280,00 metros até o MP-20, daí segue com o rumo de 87º29'SW e distância de 658,00 metros, até o MP-21; daí, segue - com o rumo de 72º13'SW e distância de 1.467,00 metros, até o MP-22, deste segue divisando com Gerardus Michel, por um aramado em diversos rumos e distância em reta de 1.650,00 metros, até o MP-23; daí, segue divisando pelo aramado, com Afonso Neira Aria, em diversos rumos e distância em reta de 5.050,00 metros, até o MP-24; daí deflete a direita divisando - com José Garcia Arantes, com o rumo de 71º00'NW e distância de 1.250,00' metros, até o MP-01, início desta demarcação. Confrontações, ao Norte, - pela Rodovia que liga Alto Araguaia - Colônia e Fazenda Colorado, Sul, '

Não tem valor de certidão

Processo n. 0000403-63.1999.8.11.0020
1ª VARA DE ALTO ARAGUAIA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO
- IMÓVEL RURAL -

Caracterização da região:

Boa localização e estradas de chão relativamente boas para escoamento da produção; fica a aproximadamente 35km da cidade de Alto Araguaia/MT e da BR 364; atendida pelo transporte escolar.

Identificação do valor de mercado:

Com base no que foi apurado na vistoria, realizei pesquisas na internet, com vistas a encontrar imóveis anunciados à venda, de características, tanto quanto possível, semelhantes ao imóvel que está sendo avaliado. Porém, não foram encontradas amostras de qualidades.

As pesquisas basearam-se, então, em consulta aos corretores e proprietários de imóveis na região, assim como na TABELA VALORES DE TERRA NUA - EXERCÍCIO 2024, disponibilizada pelo Ministério da Economia[1], resultando na média de preço de **R$10.200,00/ha (dez mil e duzentos reais o hectare).**

Avaliação:

[1] https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/documentos-tecnicos/vtn/vtn-2024-para-publicacao-4.pdf/view

Processo n. 0000403-63.1999.8.11.0020
1ª VARA DE ALTO ARAGUAIA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO
- IMÓVEL RURAL -

Considerando a qualidade do solo de BOA qualidade (embora seja de qualidade arenosa) e propícia para criação de gados e plantação de eucaliptos; considerando que as terras tem vegetação cerrada, com árvores típica da região; Considerando que no local tem rede de energia elétrica e água potável; Considerando a pesquisa de mercado com corretores de imóveis, pecuaristas e produtores de soja, passo doravante a avalição dos imóveis.

Ressalvados os critérios técnicos, **avalio:**

- Bem imóvel objeto da Matrícula n. 6.412 do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Araguaia/MT, **R$ 18.492.600,00.**
- Bem imóvel objeto da Matrícula n. 6.407 do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Araguaia/MT, **R$ 48.960.000,00.**

Em anexo, segue fotos das propriedades com as respectivas coordenadas geográficas, bem como o mapa do imóvel com base no CAR.

Alto Araguaia/MT, 13 de dezembro de 2024.

THIAGO ALVES CAMPOS:27766

Assinado digitalmente por THIAGO ALVES CAMPOS:27766
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=31448241000121, OU=Presencial, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=PRIMEIRO GRAU - TJMT, OU=SERVIDOR, CN=THIAGO ALVES CAMPOS:27766
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.12.13 18:01:17 -03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

Thiago Alves Campos
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 27766