



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE

AUTO DE AVALIAÇÃO

VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA, Oficiala de Justiça Avaliadora, nos autos da Carta Precatória - Processo 1001332-33.2021.8.11.0077 - PJe, da Vara Única desta Comarca de Vila Bela da Santíssima Trindade-MT, Ação de Execução no Processo 0003851-55.2005.8.11.0013 – Código 28944, proposta por **BUNGE FERTILIZANTES S/A** contra **JAQUELINE SCHERER e OUTROS**, 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 referido laudo:

I - PRELIMINARES:

Para chegar ao valor contido no final deste laudo, foram realizadas pesquisas e apurações junto ao mercado imobiliário local. Sendo utilizado o método comparativo para esta avaliação.

Objeto:

Trata-se da avaliação de dois imóveis rurais, sendo eles:

* **Fazenda São Bento, matriculada sob o nº 146, com área de 853,1885 ha** (oitocentos e cinquenta e três hectares, dezoito ares e oitenta e cinco centiares);

* **Fazenda Talismã, matriculada sob o nº 1.069, com área de 356,8115 ha** (trezentos e cinquenta e seis hectares, oitenta e um ares e quinze centiares).

Ambas matriculadas no Livro nº 2 do Registro Geral do 1º Serviço Registral desta Comarca de Vila Bela da Santíssima Trindade-MT.

II – DOS IMÓVEIS:

Roteiro de acesso aos imóveis:

Os imóveis ficam localizados no topo da Serra São Vicente. De Vila Bela da Ss. Trindade-MT, segue pela BR-174B, com pavimentação asfáltica, até a Serra da Borda (divisa com a Comarca de Pontes e Lacerda-MT). Daí segue em estrada rural sem pavimentação asfáltica, margeando a Serra da Borda até a mineradora São Francisco (topo da Serra São Vicente). Segue sentido mineradora São Vicente até chegar no imóvel indicado no “Mapa de



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 1



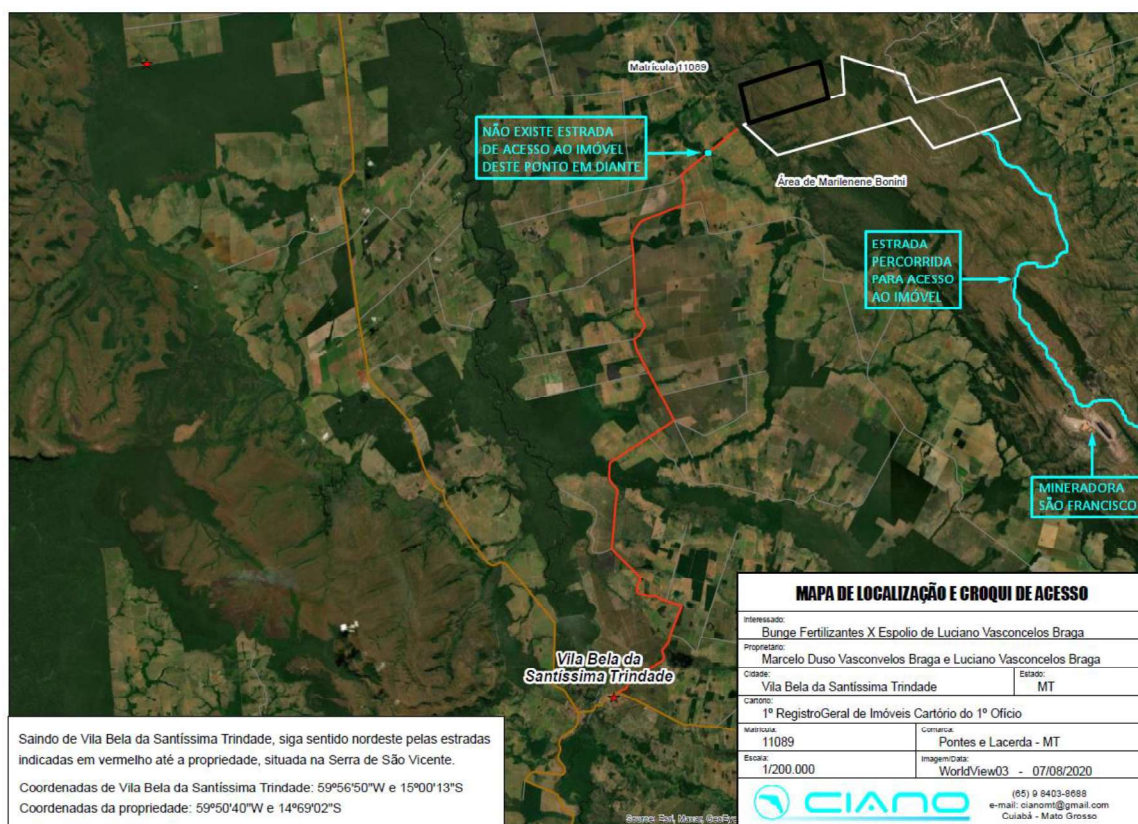
Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 14



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE

localização e croqui de acesso” nos autos (id 71264883). O referido mapa está reproduzido abaixo, porém, o trajeto em vermelho indicado pelo exequente, não acessa o imóvel, pois não existe estrada do ponto em azul ciano em diante. A estrada percorrida por esta oficiala para chegar ao imóvel está tracejada abaixo em azul ciano e para acessá-la foi necessária autorização de uma empresa de segurança da Mineradora São Francisco que mantém porteiras fechadas com cadeado no local, haja vista essa estrada fazer a ligação entre as mineradoras São Francisco e São Vicente.



Informações adicionais sobre o imóvel:

A estrada de acesso aos imóveis é de boa qualidade até a borda da Serra São Vicente, porém, chegando ao topo desta, a estrada torna-se sinuosa, muito íngreme em alguns pontos e de difícil acesso, com a presença de pedregulhos. O acesso inclusive somente é possível através de autorização na guarita da Mineradora São Francisco.

Saliento que não foram encontradas cercas de divisas, benfeitorias ou mesmo moradores nas proximidades da área indicada pelo exequente (id 71264883) e as referidas matrículas das propriedades avaliadas não possuem coordenadas geográficas. Deste modo, **não**



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 2



Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 15



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE

houve a possibilidade de indicar/constatar os limites da Fazenda São Bento, matriculada sob o nº 146 e da Fazenda Talismã, matriculada sob o nº 1.069.

As coordenadas utilizadas por esta oficiala para chegar ao local fotografado (imagens anexas), referem-se ao imóvel de matrícula 11.089 da qual se originou as matrículas 146 e 1.069 que ora são avaliadas com base nesta região indicada pelo exequente (id 71264883).

A localização dos imóveis como um todo é considerada de difícil acesso.

Potencial de utilização:

Pela região de localização das áreas avaliadas, o potencial de utilização é para reserva legal ou exploração mineral, haja vista a presença de solo rochoso inapropriado para exploração agropecuária.

Benfeitorias:

Não foram encontradas benfeitorias nos imóveis, nem cercas, pastos, represas ou qualquer tipo de edificação.

Na região das propriedades existe uma linha de transmissão de energia elétrica pertencente às Mineradoras São Francisco e São Vicente.

III – AVALIAÇÃO:

Por todos os itens expostos, padrão e acabamento dos imóveis avaliados, bem como pesquisas levadas a efeito na região, para tomadas de preços de imóveis semelhantes, e com base nos valores de terras disponibilizados pelos órgãos FAMATO-MT ([https://sistemafamato.org.br/portal/famato/arquivos/Planilha Referencial de Preco de Terras do INCRA-MT 2010.pdf](https://sistemafamato.org.br/portal/famato/arquivos/Planilha%20Referencial%20de%20Preco%20de%20Terras%20do%20INCRA-MT%202010.pdf)) e SEFAZ-MT (<http://app1.sefaz.mt.gov.br/0325677500623408/7C7B6A9347C50F55032569140065EBBF/934742959F461F3984257B01005A313B>), esta oficiala de justiça, considerando o valor de R\$ 1.600,00/ha (mil e seiscentos reais, por hectare de terras), avalia a **Fazenda São Bento, matriculada sob o nº 146, com área de 853,1885-ha em R\$ 1.365.101,60** (um milhão, trezentos e sessenta e cinco mil, cento e um reais e sessenta centavos) e a **Fazenda Talismã, matriculada sob o nº 1.069, com área de 356,8115-ha em R\$ 570.898,40** (quinhentos e setenta mil, oitocentos e noventa e oito reais e quarenta centavos).



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 3



Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 16



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE**

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo contendo 9 (nove) laudas, que ao final vai assinado por mim.

Vila Bela da Ssª Trindade-MT, 05 de agosto de 2022.

VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA
Oficiala de Justiça Avaliadora



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 4



Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 17



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE**

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL INDICADO PELO EXEQUENTE (ID 71264883)



Local do registro fotográfico: <https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=-14.6755042,-59.7222655>



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 5

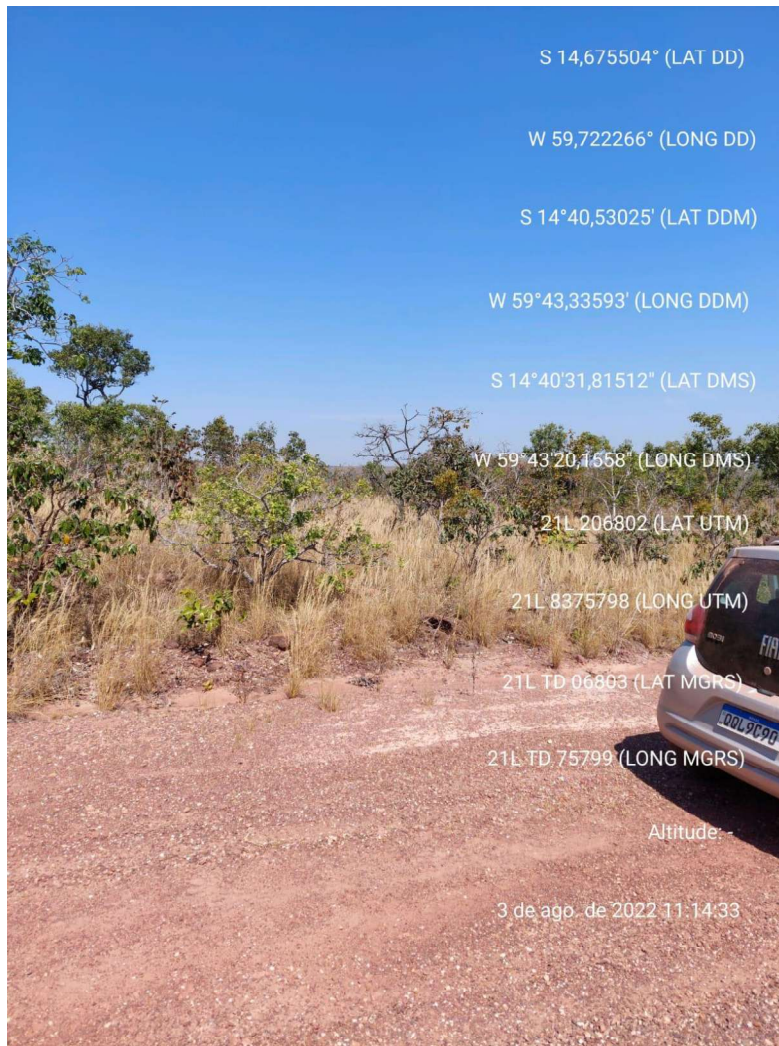


Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 18



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE



Local do registro fotográfico: <https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=-14.6755042,-59.7222655> (mesmo local mencionado na imagem anterior)



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 6



Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 19



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE



Local do registro fotográfico: <https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=-14.6485956,-59.7627698>



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 7

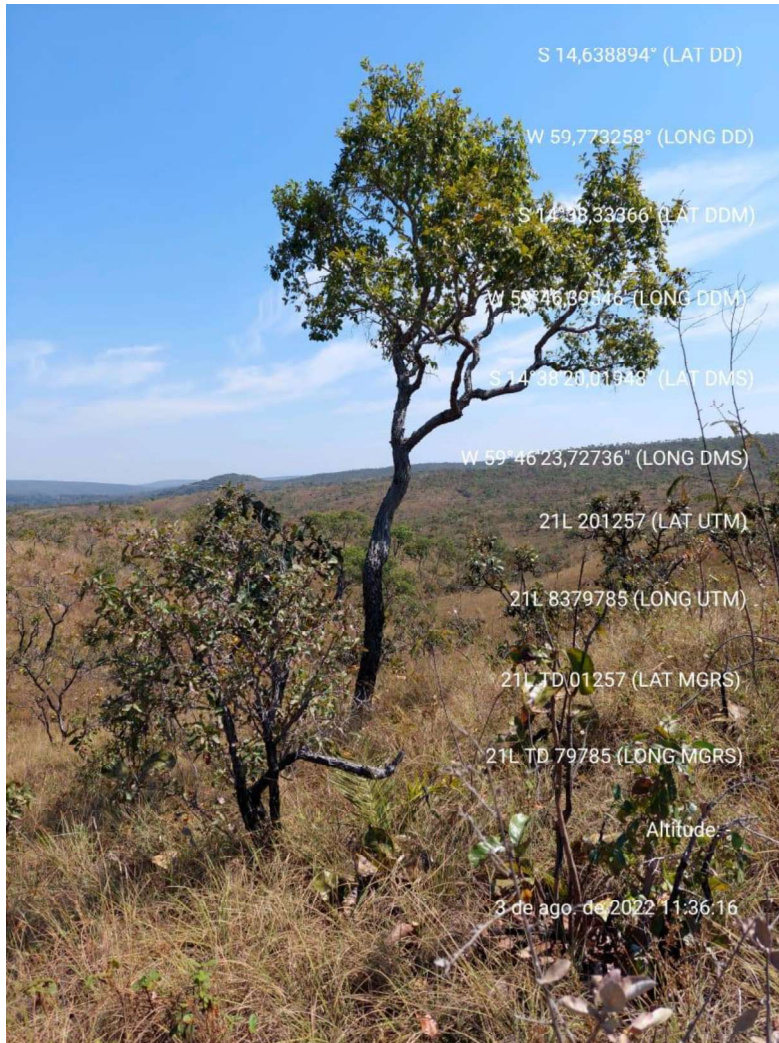


Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 20



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE



Local do registro fotográfico: <https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=-14.6388943,-59.7732576>



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 8

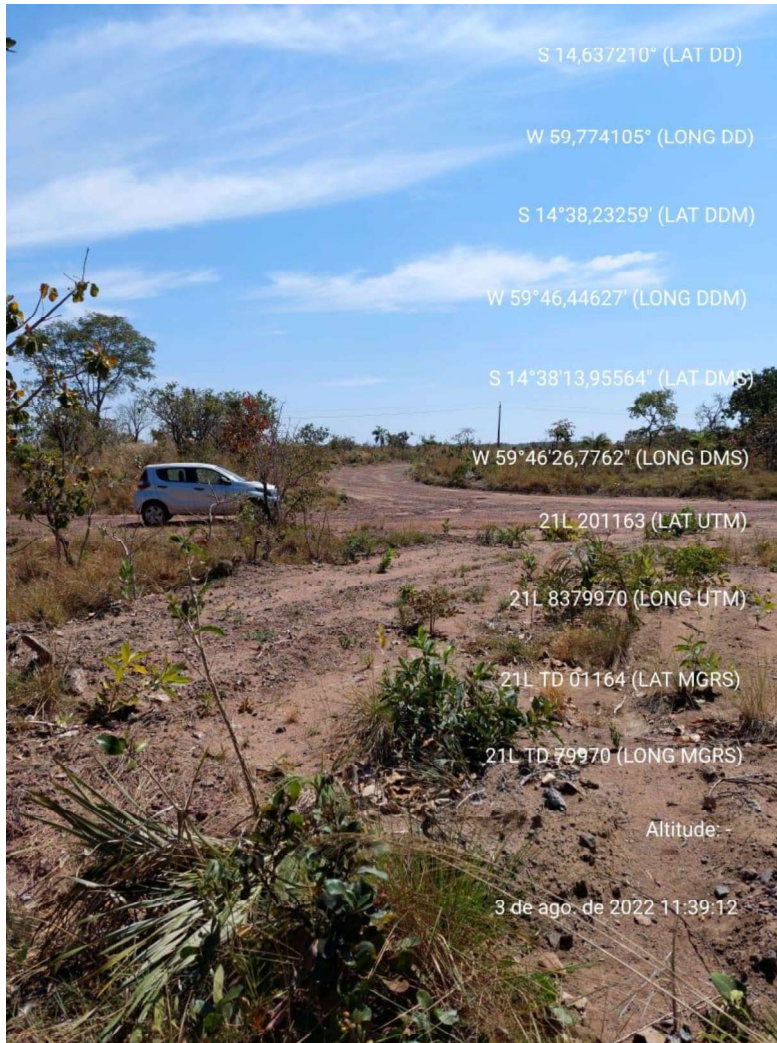


Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 21



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE VILA BELA DA Ss. TRINDADE



Local do registro fotográfico: <https://www.google.com/maps/search/?api=1&query=-14.6372099,-59.7741045>



Assinado eletronicamente por: VALERIA APARECIDA PEREIRA DA SILVA FERREIRA - 05/08/2022 15:09:54
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22101710240885200000089041722>

Num. 91821779 - Pág. 9



Este documento foi gerado pelo usuário 498.***-19 em 27/05/2025 13:39:13
Número do documento: 22102418215146100000099215051
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22102418215146100000099215051>
Assinado eletronicamente por: MARIANA FERRARI - 24/10/2022 18:21:52

Num. 102267568 - Pág. 22