



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL E CRIMINAL
COMARCA DE COMODORO**

Carta Precatória nº 1001508-71.2022.8.11.0046 (nº nosso)

Origem: Proc. nº 1011735-14.2017.8.26.0100

Ação de Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Banco Bradesco S/A

Executado: Moinhos Supremo Nutrição Animal Ltda e Outro

AUTO DE AVALIAÇÃO

DATA DA AVALIAÇÃO: 25/08/2023

Para a avaliação do imóvel descrito no mandado, cujas descrições transcrevo abaixo, antes da data deste auto, houve diligências prévias junto a profissionais da área de engenharia agrônoma e a munícipes antigos que conhecem a fundo a história da região em que está situada a propriedade, a fim de se identificar o local de situação.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – Uma área de terras de 195,4797ha (cento e noventa e cinco hectares, quarenta e sete ares e noventa e cinco centiares) denominada "**Fazenda Sabia**", cujo perímetro possui a seguinte descrição: Inicia-se no vértice MP 01, de coordenada N 8.494.169,85 m e E 252.300,76 m; deste segue confrontando com estrada vicinal, com os seguintes azimutes e distâncias 358°35'13" e 887,62 m até o vértice MP 02, de coordenadas N 8495.057,20 m e E 252.278,87 m; deste segue confrontando com Fazenda Agropecuária Lorenzetti Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 88°42'30" e 2.202,29 m até o vértice MP 03, de coordenadas N 9.495.106,85 m e E 254.480,60 m; deste segue confrontando com área desmembrada da matrícula 8.641 (Fazenda Sabiá), com os seguintes azimutes e distâncias: 178°35'13" e 887,62 m até o vértice MP 04, de coordenadas N 8.494.219,49m e E 254.502,49 m; 168°42'30" e 2.202,29 m até o vértice MP 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Tudo conforme consta na documentação anexada a esta carta precatória (matrícula nº 8.641 do Cartório de Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício de Pontes e Lacerda/MT e Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo 2º Serviço Notarial e Registral de Várzea Grande/MT).

ENDEREÇO DO IMÓVEL – Conforme documentação apresentada nesta carta precatória, o imóvel acima descrito está situado, aproximadamente, 11 a 12 quilômetros da cidade de Campos de Júlio/MT, termo desta comarca de Comodoro, cujo acesso à referida área de terras se dá pela conhecida estrada vicinal denominada Linha Cabaçu. A área de terras fica à margem direita desta estrada, logo após a sede da Fazenda Portal da Amazônia.

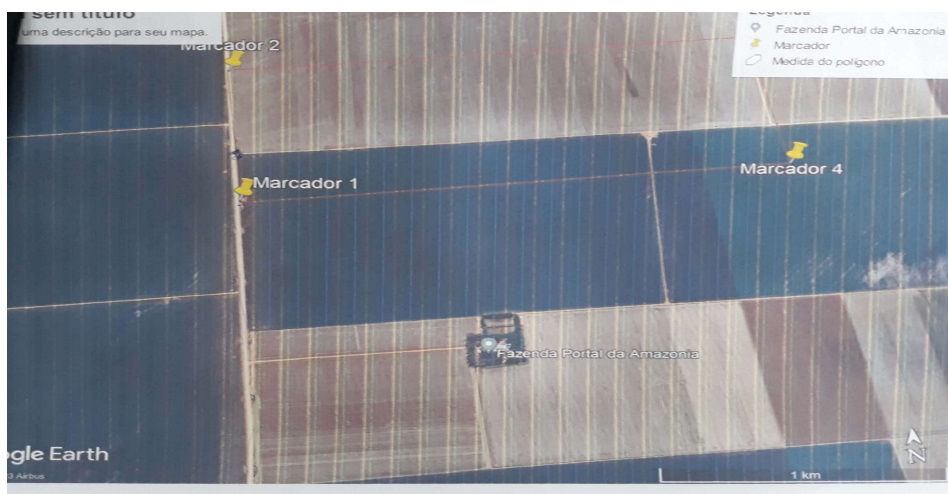
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA APARECIDA MARQUES CORREIA, liberado nos autos em 15/09/2023 às 15:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011735-14.2017.8.26.0100 e código EHQfT4E9.





“Estas fotos mostram o local onde, de acordo com os documentos apresentados na carta precatória, está situada a Fazenda Sabiá, com 195,4795 ha. A área de terras já gradeada (houve colheita de milho), a via secundária (talhão) e uma faixa da lavoura de algodão está dentro da área de terras ora avaliada. A faixa de lavoura de algodão, atingida pelo perímetro da Fazenda Sabiá, está dentro da Fazenda Portal da Amazônia. A área de terras já gradeada pertencem ou estão arrendadas ao senhor João Guerreiro (proprietário da Fazenda Siriema/Agro Guerreiro)”.





“Nesta ilustração/croqui, pode se observar o perímetro da área definida pelos marcadores 1, 2, 3 e 4, cuja formação é resultado dos dados constante na escritura pública anexada aos autos da carta precatória. A área marrom é a área de terras gradeada. A faixa de área azul, que margeia a linha vermelha do Marcador 1 ao Marcador 4, é onde está a faixa da lavoura de algodão e está dentro da Fazenda Portal da Amazônia. O Marcador 1 e o Marcador 2 estão situados à margem da estrada vicinal Linha Cabaçu”.

OBSERVAÇÃO: Conforme exposto no início deste auto, a identificação da área foi feita com base nos documentos apresentados e através de levantamentos de informações. Convém ressaltar que a denominação Fazenda Sabiá é desconhecida na região; não há nenhuma placa fazendo menção a tal propriedade, tanto que raras são as pessoas que ouviram falar ou conheceram a história dos personagens envolvidos como antigos proprietários desta área de terras. Destaco, também, que a área descrita (**195,4797ha**) atinge áreas de terras da *Fazenda Portal da Amazônia*, da família Gotfried Buhlmann, e das antigas *Fazendas Estrela do Norte e Sertaneja*, estas atualmente cultivadas pelo senhor João Guerreiro (Agro Guerreiro/Fazenda Siriema) e, segundo informações, pertenceriam também a esse senhor ou estariam a ele arrendadas. Não obstante, procedo à avaliação determinada pelo juízo deprecante, porém, necessário se faz que a parte interessada apresente documentos que comprovem estar referida área de terras localizada na região apontada por este oficial avaliador, a fim de se afastar a possibilidade de sobreposição de áreas, visto que os únicos documentos que instruíram a precatória foram a matrícula (parcial) do Cartório de Registro de Imóveis de Pontes e Lacerda/MT e a escritura pública de venda e compra (2º Serviço Notarial e Registral de Várzea Grande/MT).

AVALIAÇÃO – A área de terras objeto desta avaliação, está situada dentro do município Campos de Júlio, numa região muito produtiva onde o agro impera no plantio de diversificada lavoura (soja, milho, algodão, etc). A terra, em suas características, é de ótima qualidade. A localização da área de terras é privilegiada, estando a 12 km aproximadamente da cidade de Campos de Júlio, sendo de boas condições de tráfego a estrada vicinal Linha Cabaçu. A área de terras descrita é toda aberta e utilizada em sua totalidade no plantio de lavoura, conforme croqui que anexo abaixo. Considerando pesquisas de preço de mercado, inclusive levantamento

de informações junto a pessoas que conhecem bem a região, **AVALIO a área de terras acima caracterizada** (conforme escritura pública e matrícula 8.641) em **RS 70.000,00 (Setenta Mil Reais) o hectare. AVALIAÇÃO TOTAL**: Assim, dou, por **visto e avaliado** a área de terras de **195,4797ha (cento e noventa e cinco hectares, quarenta e sete ares e noventa e cinco centiares)** denominada **"Fazenda Sabiá"** em **RS 13.683.565,00 (Treze Milhões Seiscentos e Oitenta e Três Mil e Quinhentos e Sessenta e Cinco Reais).**

Comodoro/MT, 25 de agosto de 2023.


Sergio Gonçalves da Silva
Oficial de Justiça/Avaliador – Matrícula TJMT 5483

Sergio Gonçalves da Silva
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR – MATRICULA 5483 TJMT

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA APARECIDA MARQUES CORREIA, liberado nos autos em 15/09/2023 às 15:59 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011735-14.2017.8.26.0100 e código EHqfT4E9.

