PODER JUDICIÁRIO - JUSTIÇA DO TRABALHO - 23ª REGIÃO/MT
PJE - PROCESSO JUDICIAL ELETRÔNICO
VARA DO TRABALHO DE CONFRESA/MT
MANDADO: 7ffc205
PROCESSO: CartPrecCiv-0000584-13.2023.5.23.0126
RECLAMANTE: MARLENE BERNARDO BRITO
RECLAMADO: FORTESUL SERVIÇOS ESPECIAIS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA LTDA E OUTROS (5)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 11 dias do mês de janeiro de 2024, na zona rural de Vila Rica/MT, em cumprimento ao mandado supramencionado, para o pagamento da quantia de **R$ 12.520.985,16 (doze milhões, quinhentos e vinte mil, novecentos e oitenta e cinco reais e dezesseis centavos)**, não tendo os executados, **FORTESUL SERVIÇOS ESPECIAIS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA LTDA, E OUTROS**, no prazo legal fixado, conforme certidão constante dos autos, efetuado o pagamento, nem garantido a execução, procedi à **PENHORA** do(s) seguinte(s) bem(ns), tudo para garantia do principal, juros de mora, correção monetária e custas do referido processo:

Matrícula 6333 – 1º Serviço Registral de Imóveis – Comarca de Vila Rica/MT

"Um LOTE RURAL, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado "FAZENDA SANTA CLARA", com área de 956,4512 ha (novecentos e cinquenta e seis hectares, quarenta e cinco ares e doze centiares), com os seguintes limites e confrontações: Perímetro: 12.610,15 metros. "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CD6-M-4089 de coordenadas N 8.916.430,80m e E 412.573.98m situado no limite da FAZENDA ANGOLA, MANGUE, LIMOEIRO E MUTAMBO, com o limite da FAZENDA CANTÃO; deste, segue confrontando com a FAZENDA CANTÃO, proprietário RONCLEBES BARROS MILHOMEM, matrícula nº 566, código INCRA 950.017.144.665-7, com o azimute de 165°12'40" e distância 2.570,72m, até o vértice CD6-M-4090 de coordenadas N8.913.945,24m e E 413.230,18m; deste, segue confrontando com a FAZENDA SANTA CLARA, proprietário ALCIDES AUGUSTO DA COSTA AGUIAR, Matrícula nº 263, código INCRA 902.012.150.428-0, com o azimute de 256°06'00" e distância

PJe Assinado eletronicamente por: PEDRO ANGELO DITZ - Juntado em: 23/01/2024 15:44:19 - 815688d

3.760,01m, até o vértice CD6-M-4092 de coordenadas N 8.913.041,98 e E 409.580,27,; situado no limite da FAZENDA SANTA CLARA, com o limite da FAZENDA AQUIDAUANA e FAZENDA OURO BRANCO; deste, segue confrontando com a FAZENDA AQUIDAUANA e FAZENDA OURO BRANCO, proprietário RIO VERMELHO CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA, matrícula nº 6566 e 12.498, código INCRA901.369.103.896-0 e 901.091.163.686-5, com o azimute de 345°02'29" e distância 2.512,42m, até o vértice CD6-M-4091 de coordenadas n 8.915.469,27m e E 408.931,76m; situado no limite da FAZENDA AQUIDAUANA e FAZENDA OURO BRANCO, com o limite da FAZENDA ANGOLA, MANGUEL LIMOEIRO e MUTAMBO, proprietário ADÃO EUGÊNIO RIBEIRO, matrículas mº 10.815, 10816, 10817 e 10818, código INCRA 901.075.084.557-4; 901.075.084.565-5, 901.075.084.581-7 e 901.075.084.573-6, com os seguintes azimutes e distâncias: 75°12'42" - 3.767m, até o vértice CD6-M-4089 de coordenadas N 8.916.430,80M e E 412.573,98M; vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas acima descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa IBJE-TOGU-93241 (Gurupi-TO), de coordenadas N8.700.717,730m e E 712.607,505m, Meridiano Central 51°WGr; e das seguintes bases transportadas: CD6-M-0118, de coordenadas UTM: E 405.011,97m e N 8.916.117,82m, Meridiano Central 51° WGr, e coordenadas geográficas: Lat -09°48'14.9777" e Long -51°51'58.2109"; CD6-M-0110, de coordenadas UTM: E 413.338,02m e N 8.908.047,11m Meridiano Central 51° WGr, e coordenadas geográficas: Lat -09°52'38.4085" e Long -51°47'25.5317"; sendo que as coordenadas do perímetro

PJe Assinado eletronicamente por: PEDRO ANGELO DITZ - Juntado em: 23/01/2024 15:44:19 - 815688d

encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano central 51° WGr, tendo como S.G.R. (Sistema Geodésico de Referência) o SIRGAS2000. Todos os Azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, Tudo conforme mapa e memorial descritivo, firmados por Flávio Ferreira Arrais de Morais - Técnico de grau Médio - CREA 8.548/td - Código de Credenciamento: CD6, vinculado a ART nº 1537100, devidamente quitada. PROPRIETÁRIA: FORTESUL - SERVIÇOS CONSTRUÇÕES E SANEAMENTO LTDA, inscrita no CNPJ/MF: 03.059.584/0001-69, com sede à Rua Anápolis, Quadra 43-A, Lote 06, Vila Brasília, na cidade de Goiânia-GO. CCIR 2006/2007/2008/2009 2ª via; Denominação do Imóvel Fazenda Santa Clara; localização às margens do rio Aprazível, no município de Vila Rica-MT; Código do Imóvel nº 901.059.018.600-5; Módulo Rural 78,9077ha; nº de Módulos Rurais 5,79; Módulo Fiscal 80,0 ha; nº de Módulos Fiscais: 11,9550 FMP 4,00 ha; área: 956,40 ha; Detentora: Fortesul Serviços Construções Saneamento Ltda, código da pessoa 04.838.593-0. Número do Imóvel na Receita Federal: 1.656.093-0. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA nº 5.435, livro 2, deste 1º Ofício de Registro de Imóveis..”

AVALIAÇÃO

O Método Comparativo Direto de Dados de Marcado foi escolhido para avaliar o imóvel. Para confecção da amostra comparativa, foi efetuado o levantamento dos preços praticados em áreas semelhantes na mesma região, mediante contato com servidores públicos do município e com engenheiros/corretores locais, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes e cálculo da média centrada.

O imóvel em questão foi acessado a partir da Fazenda Angola, para a qual me dirigi, tendo recebido auxílio do respectivo Gerente, Sr. CLEITONY FARIA TEIXEIRA, CPF 795.166.531-20, quem informou a localização da área penhorada, e cedeu funcionário para me conduzir ao local. Assim, adentrei à Fazenda Angola, por caminhos existentes na respectiva área de pastagem, até chegar ao perímetro da área da Matrícula 6.333.

PJe Assinado eletronicamente por: PEDRO ANGELO DITZ - Juntado em: 23/01/2024 15:44:19 - 815688d

Constatei que **referida área se encontra, em sua maior parte, constituída por cobertura vegetal de mata nativa, não havendo benfeitorias, nem mesmo edificação-sede. Toda a área que visualizei é composta de vegetação natural, constituindo, na região, reserva nativa**. Nesse sentido, conforme se observa na Matrícula do imóvel, AV-01-6.333, há TERMO DE PRESERVAÇÃO FLORESTAL, constando que "o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado nos termos da AV-01-05-5.435 de 14.05.2012 no livro 02 desta serventia, que consta nos termos da AV.02-6.561 DE 18.11.2003 do livro 02 do CRI de São Félix do Araguaia-MT, consta averbação que: 'Atendendo requerimento, datado de 10/11/2003, com firma reconhecida, fazemos a presente, para constar que, de conformidade com o Termo de Responsabilidade de Averbação de Reserva Legal nº 0938/2003 - Processo nº 5347/2003 - data 19/09/2003. Aos 08 dias do mêsd e outubro de 2003, o proprietário Sr. SEBASTIÃO PRUDENTE DE OLIVEIRA, brasileiro, comerciante, casado, inscrito no CPF/MF 013.844.651-20 e portador da CI/RG nº 163-804-GO, residente e domiciliado na cidade de Goiânia/GO, ASSUMIU, perante a FUNDAÇÃO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE - FEMA, a responsabilidade de efetuar a presente averbação deste termo, acompanhado de CARTA IMAGEM georreferenciada, delimitando a área de RESERVA LEGAL, preservada, tendo em vista o que dispõe a Lei Complementar e Medida Provisória referidos no mencionado termo, em atendimento aos dispositivos, as formas de vegetação existentes na propriedade (transição 100%), com área total de 499,5239 ha, não inferior a 51,60% de sua área total, referente a área de RESERVA LEGAL, compreendida nos limites da CARTA IMAGEM, fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo ser nela feita qualquer tipo de exploração sem autorização do órgão competente'." **Assim, ao menos 51.60% da área total do imóvel restam gravados como reserva lega**l, de exploração restrita; todavia, no momento da penhora, como já afirmado, **a integralidade do imóvel objeto da Matrícula 6.333 possuía cobertura de vegetação nativa, ou ainda, de vegetação em situação de recomposição, ou seja, de área já desmatada, mas com paulatino retorno da cobertura vegetal natural**. Nesse aspecto, recebi informações de que pequena parcela da área já fora desmatada para plantação de pastagem, mas que não há manejo agropecuário nesses locais há tempos, havendo avanço da vegetação nativa – recomposição da cobertura vegetal natural. Não foi possível precisar a área previamente desmatada, diante da ausência dos recursos necessários para tal.

Nada obstante a existência de restrição para exploração do imóvel, que demanda a conservação da vegetação nativa em área superior a 50% do total, é certo que o mesmo pode ser objeto de interesse especulativo, eis que potenciais compradores podem utilizá-lo como área de reserva legal, não necessariamente contígua a outra área de exploração.

Com efeito, determinado adquirente pode explorar integralmente outro imóvel rural que possua, por exemplo, estabelecendo monocultura de soja

PJe Assinado eletronicamente por: PEDRO ANGELO DITZ - Juntado em: 23/01/2024 15:44:19 - 815688d

(que vem sendo instalada de modo acentuado na Região Nordeste de Mato Grosso), e direcionando a reserva legal de vegetação para o imóvel ora penhorado. Assim, resta factível o valor comercial da área, independentemente de sua efetiva exploração direta.

Em diligência à Prefeitura Municipal de Vila Rica – Setor de Arrecadação, conversei com o Sr. RENER ALVES DO AMARAL, quem me informou os valores aplicados aos imóveis rurais do município, para fins de cálculo de ITBI, com base na Lei Complementar nº 2.047/2023, de 10 de agosto de 2023 (conforme anexo). Nesse sentido, em se tratando de imóvel contendo apenas vegetação natural, sem benfeitorias, seu valor, em UFVR (Unidade Fiscal de Vila Rica), é de 64,20 UFVR por hectare; tendo em vista o valor de R$ 56,90 por UFVR, e considerando a área do imóvel em 956,4512 ha, o valor venal do imóvel objeto da Matrícula 6.333 é de R$ 3.493.897,10 (três milhões, quatrocentos e noventa e três mil, oitocentos e noventa e sete reais e dez centavos).

De outro norte, segundo documento elaborado pelo Município de Vila Rica/MT, em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14/03/2019, restou estabelecido o Valor da Terra Nua - VTN do Município de Vila Rica-MT, para o ano de 2023, valores que vão de R$ 4.420,77 (preservação da fauna e flora) a R$ 11.051,93 (lavoura - aptidão boa), por hectare (doc. anexo).

Procurei informações sobre os preços de imóveis praticados na Região, tendo obtido, junto à empresa Pontual Imóveis e Engenharia (Corretor Eno Scheffer – CRECI/MT 10365), os dados de duas propriedades à venda, situadas em locais próximos à área penhorada. A primeira, proprietário HERON, situada a aproximadamente 12 km da área penhorada, possui superfície de 4.848 ha, sendo 70 % já desmatada e constituída de pastagem, com utilização pecuária, sendo ofertada pelo valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões), ou 50 mil reais por alqueire.

A segunda área, proprietário VALMIR, também próxima da região da penhora, é composta de 968 ha, sendo 7 % em pasto - área para pecuária ou plantio, e o restante, em mata nativa. O valor de venda é de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões), ou 20 mil reais por alqueire (sempre considerando a medida de 4,84 ha por alqueire).

Como se observa, **em se tratando de área de mata, o valor praticado é bastante menor do que aquele encontrado em propriedades já desmatadas**, diante das notórias implicações legais e ambientais relacionadas ao desmatamento de áreas nativas. Segundo as informações obtidas na empresa ora informada, **o valor médio praticado na região da penhora, para imóveis na mesma condição (cobertura vegetal nativa – mata), é de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por alqueire**.

PJe Assinado eletronicamente por: PEDRO ANGELO DITZ - Juntado em: 23/01/2024 15:44:19 - 815688d

De igual forma, obtive informações junto ao Corretor de Imóveis Darcioni da Silva Gaspareto, CRECI/MT 12742, quem atuou recentemente como perito judicial na Justiça Estadual de Vila Rica/MT, realizando avaliação de área rural em propriedade situada a cerca de 11 Km da área ora penhorada. Segundo suas informações, a avaliação judicial se deu em propriedade sob Matrícula 7.060, CRI de Vila Rica/MT, com área de 2.154,4769 ha, sem benfeitorias, composta em praticamente sua totalidade por florestas. O valor encontrado foi de R$ 7.355,48 (sete mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e oito centavos) por hectare, perfazendo, pois, aproximadamente R**$ 35.600,00 (trinta e cinco mil e seiscentos reais) por alqueire**. Não foram considerados os ativos biológicos existentes – florestas e outros.

Sopesando as informações encontradas, tenho por bem considerar as peculiaridades da área em exame, especialmente a existência do Termo de Preservação Florestal gravado sobre parcela mínima de 51,60% do imóvel, sendo fato que tal condição restringe o interesse na aquisição, porquanto, como já afirmado, tal parcela poderia ser direcionada à substituição de área de reserva legal, possibilitando exploração integral em outro imóvel, **mas não interessaria, seguramente, a todo o conjunto de licitantes**. Assim, tenho por bem considerar um decréscimo na ordem de 25% em relação ao restante do imóvel, cuja exploração dependeria de conformidade às concessões obtidas junto aos órgãos competentes.

Considerando os preços atualmente praticados na região – 20 mil reais por alqueire, conforme anúncios de venda, e 35 mil reais por alqueire, valor da avaliação judicial realizada em área próxima, tenho por bem estabelecer valor médio de R$ 27.800,00 por alqueire, ou R$ 5.743,80 por hectare, tomando a área em sua totalidade, encontrando o total de R$ 5.493.665,98.

De outro norte, aplicando o decréscimo relativo ao Termo de Preservação Florestal, em 25%, sobre 51,60% do imóvel, tal fração corresponde, ao final, à quantia de R$ 2.126.048,73.

Assim, 48,4 % do imóvel, à razão de R$ 5.743,80 por hectare, perfazem a quantia de R$ 2.658.934,34; já os 51,60% do imóvel, gravados pelo Termo de Preservação Florestal, à razão de R$ 5.743,80 por hectare, menos 25%, perfazem a quantia de R$ 2.126.048,73, desaguando num valor total de R$ 4.784.983,07 (quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, novecentos e oitenta e três reais e sete centavos), que reputo como VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R$ 4.784.983,07 (quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, novecentos e oitenta e três reais e sete centavos).

PJe Assinado eletronicamente por: PEDRO ANGELO DITZ - Juntado em: 23/01/2024 15:44:19 - 815688d

Feitas assim a penhora e a avaliação, lavrei o presente Auto.

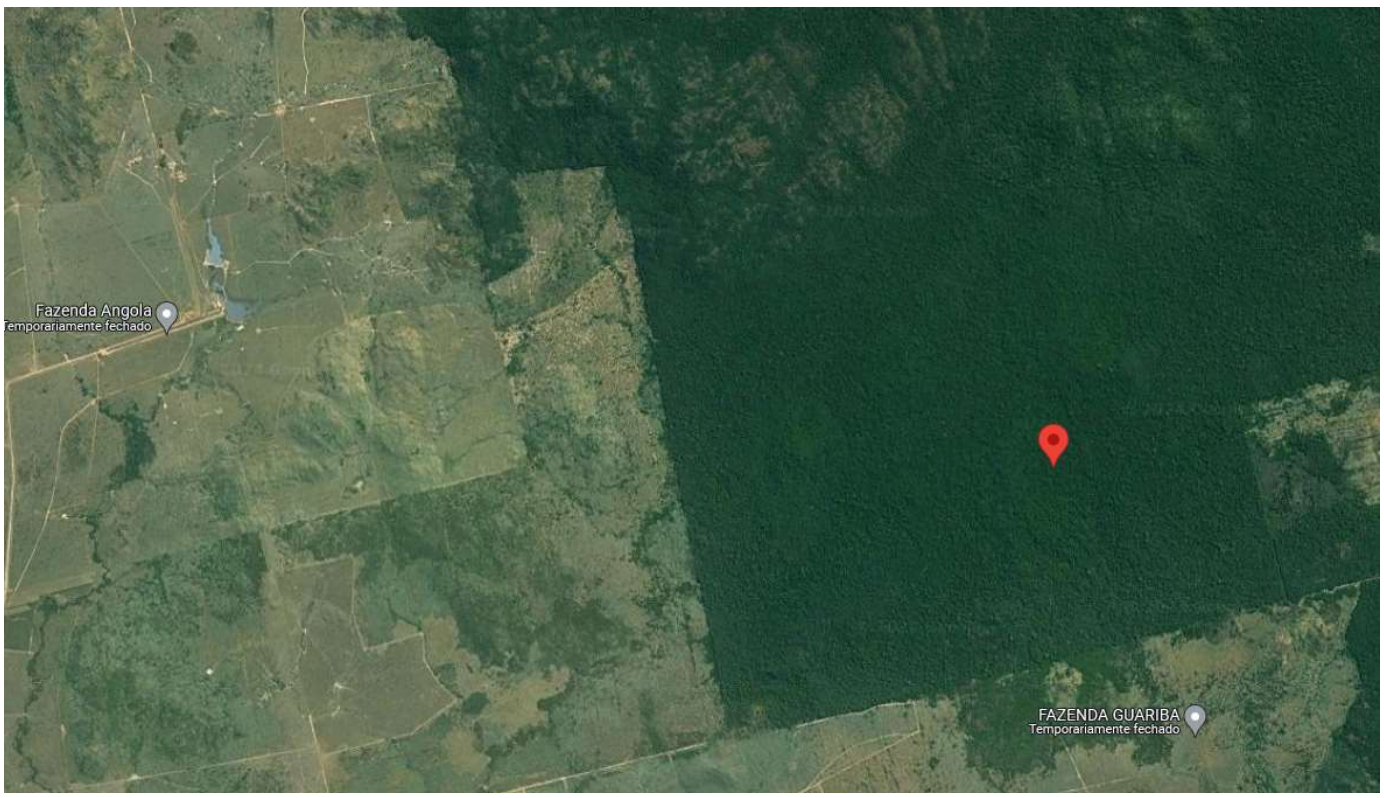
PEDRO ANGELO DITZ:308232075

Assinado de forma digital por PEDRO ANGELO DITZ:308232075
Dados: 2024.01.23 16:36:23 -03'00'

PEDRO ANGELO DITZ

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Foto de satélite, indicando, à esquerda, a área da Fazenda Angola; ao sul, a área da Fazenda Guariba, e a área da Matrícula 6.333 apontada no indicador em vermelho (09°48'54"S 051°48'30"W), sendo possível constatar a cobertura vegetal – mata nativa



Idem, no detalhe

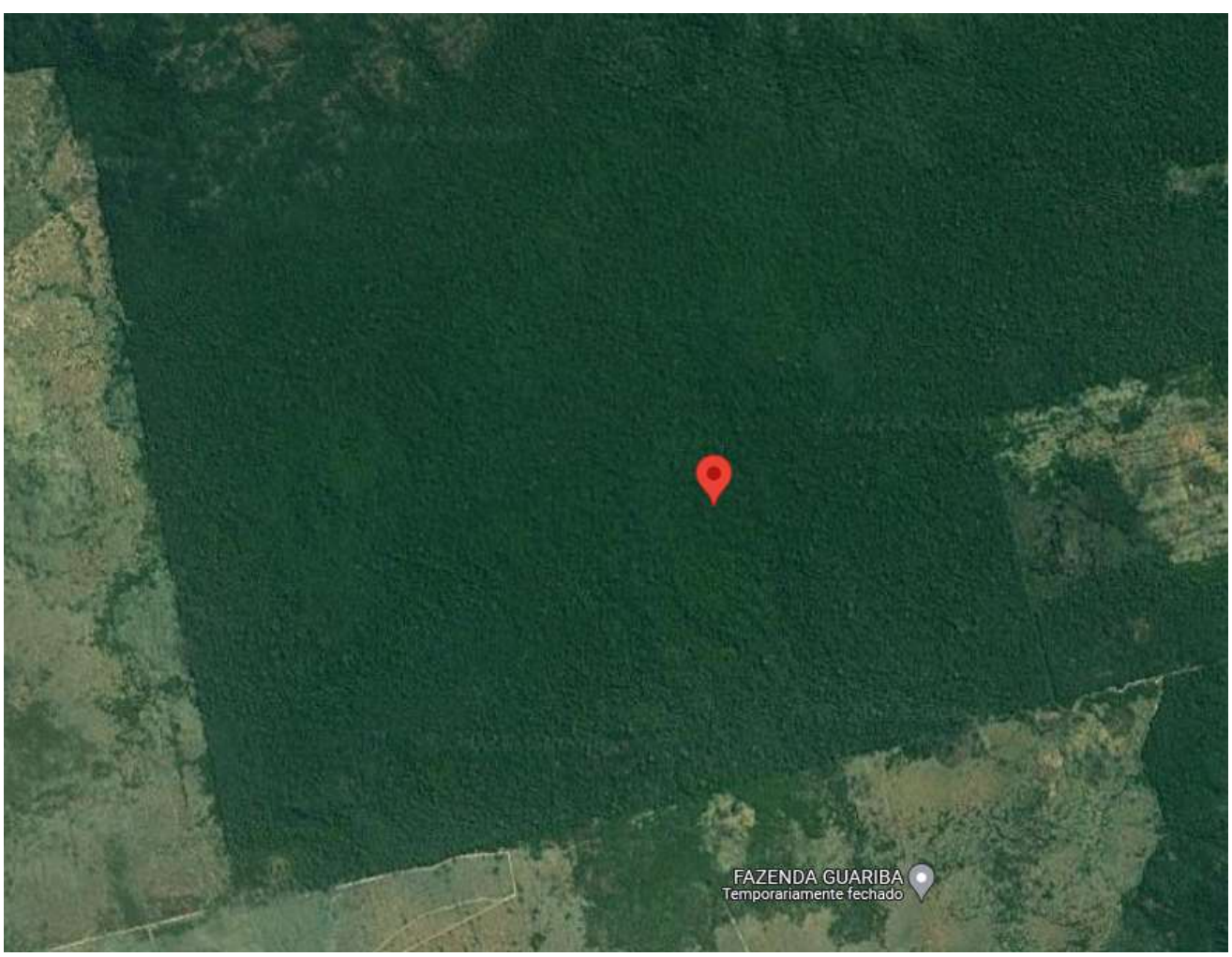


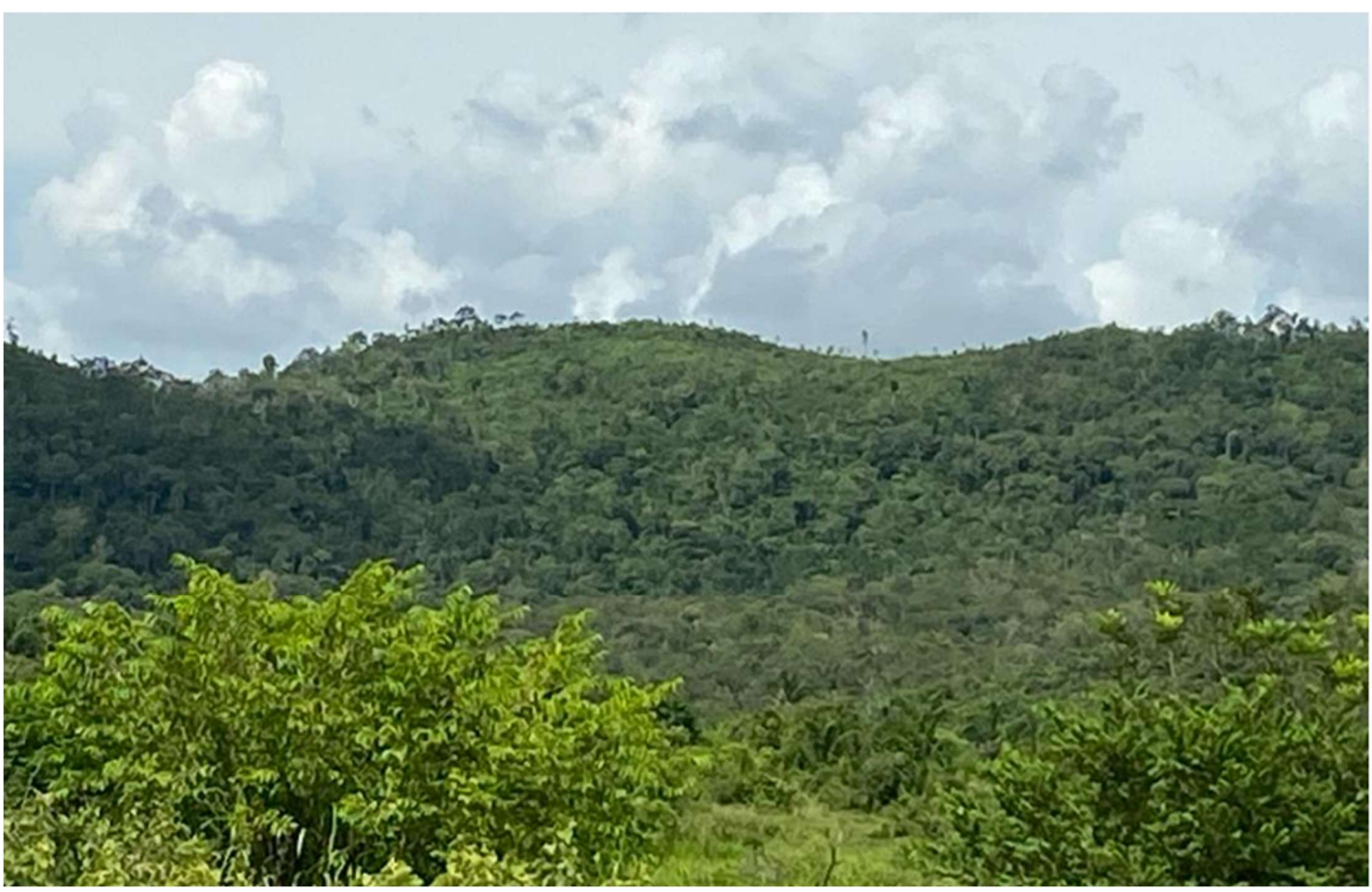
Imagem abaixo: Polígono da área penhorada – Matrícula 6.333, a partir das coordenadas informadas na Matrícula



Áreas de mata, panorama do imóvel penhorado – Matrícula 6.333 – fotos a seguir







Assinado eletronicamente por: PEDRO ANGELO DITZ - Juntado em: 23/01/2024 15:44:19 - 9645dd9





Assinado eletronicamente por: PEDRO ANGELO DITZ - Juntado em: 23/01/2024 15:44:19 - 9645dd9



