

G03  
MR

# F U J I T A

Advocacia

São Paulo - SP - Brasil

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 3º andar - cj. 32 - 01037-010

Fones: (11) 3123.9977 - 3159.5056 - 3231.2256 - Fax: (11) 3123.9950

e-mail: fujita@fujitaadvocacia.com.br

http://www.fujitaadvocacia.com.br

Fabio Alonso Marinho Carpinelli

Gildásio Vieira Assunção

Alan Patrick Bechtold

Johnny Seikiti Yamashiro

José Alvarez Goso

Roberto Teixeira Carneiro

Jorge Shiguemitsu Fujita  
Gizele Akemi Toshimitsu Fujita  
Antoniél Bispo dos Santos Filho  
Eliza Tiemi Akamine  
Sílvia Kazumi Akamine Teruya  
Lírio Gomes

## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo nº 0116227-60.2006.8.26.0100  
Cumprimento de Sentença em Ação Ordinária

**BANCO VOLKSWAGEN S/A**, já qualificado nos autos da **AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA** que move em face de **TCA - TANGARÁ COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS LTDA. E OUTROS**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Inicialmente, o Exequente requer a juntada da planilha demonstrativa de cálculos (Doc. 01), os quais apontaram que os Executados devem ao Exequente a quantia correspondente a R\$3.955.365,92 (três milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e dois centavos).

Neste ínterim, considerando que restou infrutífera e penhora de valores nas contas bancárias dos Executados, necessário se faz que esse douto juízo autorize a penhora de bens que foram declarados pelo Coexecutado Sr. Aderval Bento (CPF nº 025.013.708-99), a saber:

- 1) Um terreno quadra 03 - área industrial - com 2.625 m<sup>2</sup> - com construção em alvenaria de uma casa - adquirido de Ivo Negri (CIC - 176.899.969-49). Valor - R\$13.385,00
- 2) Uma área de terras rural com 2.990,89 ha localizado na gleba Rio Preto em Juína (MT) - adquirida de Jairo Bento e sua mulher Meire Aparecida da Silva Bento (CPF - 110.557.661-20) em 13/08/1997. Benfeitoria realizada na área no ano base - pastagem 367,53, projeto

100 1 E.M.R.J.1.6.01.69203-0 011216 1409 09

---

604  
MR

# F U J I T A

Advocacia

manejo área de mata 2.653.360 há, equivalente a 32.467,00 metros cúbicos, no valor de aproximadamente R\$6.493.400,00, cerca 4.000 m<sup>2</sup>, 3 cocho, uma remanga.  
Valor – R\$29.623,00

3) Uma área de terras rural com 1.026.38 ha localizada na gleba Rio Preto em Juína (MT) adquirida da Sra. Rosanna de Souza Leão Ribera Rau e seu marido Rony Ribera Rau (CPF 292.972.491-91). Toda área em mata para projeto de manejo. Equivalente a 20.527,6 metros cúbicos, no valor de R\$4.105.520,00. Valor – R\$13.096,00

4) Uma área de terras rural com 2.894.26 ha localizada na gleba Rio Preto em Juína (MT) – adquirida do Sr. Flavio Pereira de Souza Leão (CPF (103.485.491-72) – uma área total em mata para projeto de manejo equivalente a 57.884,0 metros cúbicos, no valor de R\$11.576.800,00. Valor – R\$36.750,00

5) Uma área de terra rural com 2.974.29 ha localizada na gleba Rio Preto em Juína (MT) adquirido do Sr. Flavio Pereira de Souza Leão Junior e sua mulher silvania Spessato de Souza Leão (CPF – 284.715.801-44) em 21/02/1997. Adquirido no ano base. Área total em mata para projeto de manejo. Equivalente a 59.485,08 metros cúbicos, no valor de R\$11.897.160,00. Valor – R\$58.671,68

6) Imóvel rural com 2.896,87 hectares – localizada na gleba Rio Preto – Juína (MT) – adquirida em 04.09.1998. Valor de R\$57.710,00 – com parte do pagamento permuta com o imóvel de 490,9 has descrito no item 1. Benfeitorias realizadas na área no ano base – passagem 968,4 hs; cerca 6,800 m, 6 cochos, casa sede de 112 metros<sup>2</sup>, curral de 1.400 m<sup>2</sup>, com área mata para manejo. Equivalente a 38.569,400 m<sup>3</sup>, no valor de R\$7.713.880,00. Valor – R\$57.710,00

7) 576.000 quotas na empresa Jader Norte Motors Ltda, const. 26/03/2002 (CNPJ nº 04.966.901/0001-93).  
Valor – R\$576.000,00

8) Um imóvel rural com 699,2208 ha, localizado na gleba Rio Preto, Juína (MT), adq. 01/06/2005. Benfeitorias: pastagem 96,00 há, curral, 300,00m<sup>2</sup>, casa 56,00m<sup>2</sup>, cerca 3.500m, 2 cochos, área em mata para projeto de manejo equivalente a 12.060,00 m<sup>3</sup>, no valor de R\$2.551.732,00. Valor – R\$40.000,00

605  
MR

**F U J I T A**  
Advocacia

---

Uma vez ultimada a penhora, requer se digne Vossa Excelência a determinar a expedição de carta precatória para: (i) proceder o averbamento perante o competente cartório de registro de imóveis; (ii) realizar o praxeamento dos bens até a quitação integral do débito apontado.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 25 de novembro de 2016.

**JORGE SHIGUEMITSU FUJITA**  
OAB/SP 41.305

**ALAN PARTICK ADENIR MENDES BECHTOLD**  
OAB/SP 299.774

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª  
VARA DA COMARCA DE JUÍNA, ESTADO DE MATO GROSSO.**

**Carta Precatória n. 2834-88.2018.811.0025  
Código 139157**

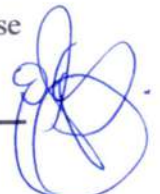
**EDUARDO PEREIRA DOS SANTOS**, na qualidade de perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, em atenção a manifestação apresentada pelo exequente às fls. 91/92, informar o que segue.

Verifica-se da petição acostada às fls.91/92, que o credor requereu seja realizada nova avaliação, sob a alegação de que este perito teria realizada avaliação de imóvel vizinho e não daquele em que recaiu a penhora dos autos.

Inicialmente, informo que em contato pessoal com Oficial de Justiça Adriano Luiz Hermes, o mesmo informou que ao tempo da diligência que realizou, o Sr. Aderval (executado) teria lhe indicado a localização da área a ser avaliada, contudo, ele (oficial de justiça) sequer conseguiu chegar ao local, diante das péssimas condições das estradas que dão acesso as propriedades do executado e por não dispor de equipamento adequado (GPS) para localização exata do bem, conforme relatado também em sua certidão (fl. ..).

Cabe esclarecer, que o executado possui outras propriedades na mesma região que se tratam de áreas contínuas, porém, desmembradas e de matrículas diferentes, fato este que é confirmado pelas imagens de satélites apresentadas com o LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Além disso, realizei coleta de dados tanto por meios tecnológicos como visitei o imóvel que faz divisa com a área avaliada, onde constatei inexistir vias de acesso ao imóvel objeto da avaliação - matriculado sob n. 2527, por se



JUIZ 26/04/2019 16:38:15 A101899

tratar de uma área de APP e de reserva legal sendo que toda a sua extensão é composta por mata nativa (floresta), estando localizada vizinha de outra propriedade do devedor e na qual possui estradas de acesso além de várias benfeitorias, onde é desenvolvida atividade pecuária, sendo possivelmente nesta propriedade que o Sr. Oficial de Justiça tenha adentrado e percorrido alguns quilômetros.

Deste modo, ante a INEXISTÊNCIA de estrada ou qualquer tipo de via que dê acesso ao imóvel penhorado (matrícula n. 2527) é que foi utilizado o método comparativo-consultivo para aferir o valor do bem penhorado, mas, levando-se em consideração as particularidades próprias do imóvel avaliando e não de áreas vizinhas como constou na petição do exequente.

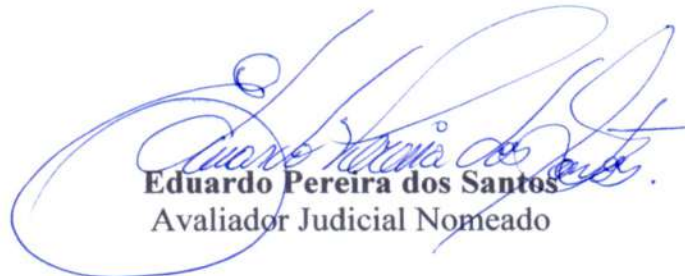
Isto posto, espero ter esclarecido ponto que talvez tenha ficado sombrio no laudo avaliativo e no qual constou todas as características do bem penhorado, o estado em que se encontra e o potencial madeireiro passível de extração por meio de projeto de manejo sustentável, atendendo assim a regra inserta no art. 872, do CPC.

Por oportuno, em caso de remanescerem dúvidas, informo que estou à disposição deste juízo para eventuais esclarecimentos ou complementação do laudo, se necessário.

Neste termos,

Pede deferimento.

Juína, 25 de abril de 2019.

  
**Eduardo Pereira dos Santos**  
Avaliador Judicial Nomeado

**Carta Precatória n. 2834-88.2018.811.0025 – Código 139157**

**Parte autora: Banco Volkswagen S.A.**

**Parte ré: Aderval Bento**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Denominação:** Agropecuária Jader Norte

**Área Total:** 1.026,3841 has

**Município de Localização:** Juína - MT

### **Introdução**

A presente avaliação foi realizada a partir da documentação constante nos autos de Carta Precatória n. 2834-88.2018.811.0025 – Código 139157, que tramita perante a Primeira Vara desta Comarca de Juína, as quais serviram de base para elaboração dos trabalhos realizados.

Em razão do imóvel em avaliação não possuir vias de acesso, por se tratar de uma área de mata nativa, visitamos áreas vizinhas que possuem as mesmas características do imóvel, vegetação similar e valor de mercado equivalente.

Diante da ausência de acesso na área a ser avaliada, solicitei a elaboração de laudo técnico, por engenheiro florestal habilitado, sobre a existência de potencial madeireiro na propriedade, para exploração de recurso florestal (madeira) por meio de Manejo Florestal Sustentável, até porque, no momento, seria a única atividade lucrativa praticável na área.

**Metodologia:** Comparativo-Consultivo – Para avaliação do imóvel rural, foram realizadas pesquisas de mercado sobre o valor do hectare comercializado no meio imobiliário local, além de considerar o valor dos imóveis circunvizinhos.

Objetivo da avaliação: Apurar o valor de mercado do imóvel rural penhorado nos autos Carta Precatória n. 2834-88.2018.811.0025, Código 139157, em cumprimento a decisão judicial.

**Data da vistoria:** Dia 06 de dezembro de 2018.

**Proprietário do Imóvel:** Aderval Bento – CPF: 025.013.708-99

**Situação de domínio sobre o Imóvel:** O imóvel objeto de avaliação está matriculado sob n. 2.527 no Cartório de Registro de Imóveis de Juína/MT.

**Coordenadas Geográficas:** 58°52'14,228"W - 11°55'27,434"S.

<b>Discriminação</b>	<b>Área (há)</b>
Reserva Legal/APP	1.026,3841
<b>TOTAL</b>	<b>1.026,3841</b>

**Limites e confrontações:** MPI-MPII: rumo magnético de 63°40'SW e distancia de 4.400,00 metros, limitando com terras de Flavio Pereira de Souza Leão Junior. MPII-MPIII: rumo magnético de 25°06'NW e distancia de 2.300,00 metros, limitando com terras de Quem de Direito. MPIII-MPIV: rumo magnético de 63°40'NE e distancia de 4.520,00 metros, limitando com terras de Flavio Pereira de Souza Leão. MPIV-MPI: rumo magnético de 21°55'SE e distancia de 2.300,00 metros, limitando com terras de Marcos Pereira de Souza Leão. RESUMO DOS LIMITES: Norte: com terras de Flavio Pereira de Souza Leão; Sul: com terras de Flavio Pereira de Souza Leão Junior; Leste: com terras de Marcos Pereira de Souza Leão; Oeste: com terras e Quem de Direito.

#### **Classificação:**

- **Quanto à dimensão: Grande** - Tamanho do MF variável para cada município. Para o Município de Juína - MT o módulo fiscal corresponde a 100 ha, respectivamente.
- O modulo fiscal serve de parâmetro para classificação fundiária do imóvel rural quanto a sua dimensão, de conformidade com o art. 4º da lei Nº 8.629/93, sendo: Média propriedade: Imóvel rural de área de 10,263841 módulos fiscais.
- O módulo rural equivale à área da propriedade familiar, variável não somente de região para região, como também de acordo com o modelo de exploração da gleba.
- Para efeito tributário (ITR), o modulo de propriedade foi substituído pelo módulo fiscal (Lei nº 6.7460/79; Dec. nº 84.685/80). O modulo fiscal está regulado pelo art. 50 do estatuto da terra (lei nº 4.504/64), que serve para cálculo do imposto territorial Rural.
- **Quanto à exploração:** Não há nenhum tipo de exploração na área em questão, por ser uma área de mata nativa, onde poderá ser realizada exploração dos recursos florestais (madeira) por meio de Manejo Florestal Sustentável.

#### **Informações sobre a região de inserção do imóvel avaliando**

##### **a) Aspectos Físicos**

- **Relevo:** A região do imóvel possui um relevo levemente ondulado o qual é predominante.
- **Solo:** O solo predominante é do tipo: Amarelo com textura alta arenosa.

- **Ocupação:** Mata nativa, passível de exploração dos recursos florestais (madeira) via Manejo Florestal Sustentável.
- **Clima:** Possui um clima tropical com estações chuvosas de setembro a abril sendo período de seca de maio a agosto. Acontecendo precipitações durante o ano que podem chegar até 2.000 mm. Sua temperatura média anual é de 32° C.
- **Vegetação Original:** Seu ecossistema é caracterizado por matas de floresta amazônica, característica de zona de mata amazônica.
- **Recursos Hídricos:** Esta região é bem servida de canais hídricos sendo cortada por rios e vários riachos (permanentes e intermitentes) atendendo perfeitamente todas as demandas domésticas e atividades pecuárias, se houver.

**b) Infraestrutura**

- **Benfeitorias:** Não há
  - **Energia Elétrica:** Não há.
  - **Telefonia:** Não há.
  - **Malha Viária:** O sistema viário é sem pavimentação, por se trata de estrada vicinal precária que chega a ficar intransitável no período chuvoso.
  - **Serviços Comunitários:** Escolas, hospitais, saúde pública, segurança, rede bancária, comércio e serviços em geral, estão disponíveis somente no município de Juína – MT.
- c) Estrutura Fundiária:** A região é composta basicamente de médias e grandes propriedades.
- d) Potencial Econômico:** O setor econômico da região tem como principal atividade a pecuária de corte, leite, madeira, soja, milho e arroz.

**Classe de capacidade de uso do solo**

Área (há)	CLASSE/ Sub classe	FATORES LIMITANTES
1.026,3841	VIII	Reserva Legal/APP

**Restrições Físicas e Ambientais:** Áreas de preservação permanente e reserva legal é de 1.026,3841 há.



### Considerações Complementares

- a) A avaliação do imóvel foi realizada considerando o potencial e uso da propriedade com finalidade de exercer atividade agropecuária que são desenvolvidas nos demais imóveis da região.
- b) Os valores de mercado apresentados são resultado de análise técnica da propriedade bem como dados referentes a negociações já realizadas na região.
- c) A coleta de dados relativos ao valor do imóvel foi feito através de pesquisa de mercado, mediante as consultas a corretores de imóveis, e em coleta de dados com vizinhos que adquiriram ou venderam propriedades na região.

### CONCLUSÃO:

A partir das informações acima descritas, temos como:

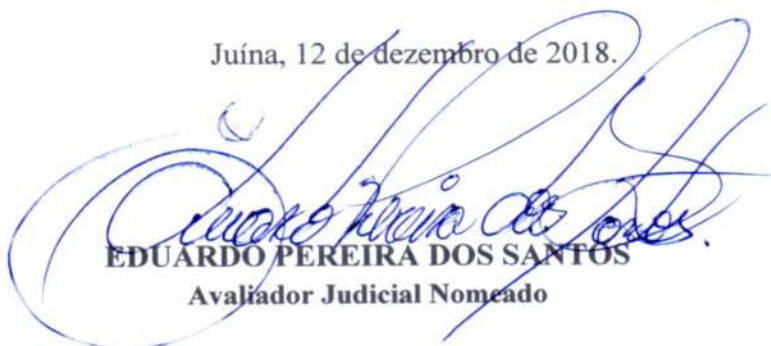
- a) Valor do hectare: **R\$ 2.000,00**
- b) Valor do m<sup>3</sup> da madeira, se explorada: **R\$ 80,00**

Descrição/bem	Área (há)	Valor/hectare	Total
Área de Reserva/APP	1.026,3841ha	R\$ 2.000,00	R\$ 2.052.768,20
<b>Recurso florestal/Madeira</b>	<b>Metros Cúbicos/m<sup>3</sup></b>	<b>Valor/M<sup>3</sup></b>	<b>Total</b>
Estimativa total de Metros Cúbicos para Abate	22.991,00m <sup>3</sup>	R\$ 80,00	R\$ 1.839.280,00
<b>TOTAL:</b>			<b>R\$ 3.892.048,20</b>

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel rural (terra nua + potencial florestal) em R\$ 3.892.048,20 (Três milhões, oitocentos e noventa e dois mil, quarenta e oito reais e vinte centavos), sendo que este valor possui uma estimativa expressiva de valoração da área vistoriada, devido um futuro Projeto de Manejo Florestal Sustentável.

Nada mais havendo para constar, encerro o presente laudo.

Juína, 12 de dezembro de 2018.

  
**EDUARDO PEREIRA DOS SANTOS**  
Avaliador Judicial Nomeado

**ANEXOS:**

Carta imagem satélite da área avaliada;

Certidão de Matrícula de Inteiro Teor e Ônus atualizada;

Fotos a área vizinha - Comparativo;



Dados Técnicos – Eng. Florestal: Pedro Olieník Junior – Potencial Madeireiro;

Croqui de localização do Imóvel.

# AGROPECUÁRIA JADER NORTE



## LEGENDA

-  AREA DE RESERVA LEGAL
-  AREA DA PROPRIEDADE

Imóvel: <b>AGROPECUÁRIA JADER NORTE</b>		
Proprietário: <b>ADERVAL BENTO</b>		
Município: <b>JUÍNA - MT</b>	Data da Elaboração: <b>13/12/2018</b>	
APRT: <b>1.026,00 Ha</b>	Escala: <b>1:27.000</b>	
Assunto: <b>CARTA IMAGEM DA ÁREA AVALIADA</b>	Área de Reserva Legal: <b>1.026,00 Ha</b>	
Matrícula: <b>2.527 - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUÍNA/MT</b>		
Satélite: <b>BASEMAP</b>	Data/imagem: <b>2014</b>	Rota/Cena: <b>21LTG</b>
Elaborador: <b>VANESSA E. DE S. SANTOS (66) 8446-6661</b>		Fuso/Meridiano: <b>21-57</b>
Resp. Técnico:  <b>PEDRO OLÍENIK JÚNIOR</b> ENGENHEIRO FLORESTAL CREA: MT 022154		

# AGROPECUÁRIA JADER NORTE



58°51'29,613"W  
11°54'15,615"S



58°53'29,069"W  
11°55'41,26"S

58°50'50,145"W  
11°55'20,322"S

58°52'47,145"W  
11°56'44,588"S



## LEGENDA

-  AREA DE RESERVA LEGAL
-  AREA DA PROPRIEDADE

Imóvel: <b>AGROPECUÁRIA JADER NORTE</b>		
Proprietário: <b>ADERVAL BENTO</b>		
Município: <b>JUÍNA - MT</b>	Data da Elaboração: <b>13/12/2018</b>	
APRT: <b>1.026,00 Ha</b>	Escala: <b>1:27.000</b>	
Assunto: <b>CARTA IMAGEM DA ÁREA AVALIADA</b>	Área de Reserva Legal: <b>1.026,00 Ha</b>	
Matrícula: <b>2.527 - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUÍNA/MT</b>		
Satélite: <b>SENTINEL</b>	Data/imagem: <b>17/09/2018</b>	Rota/Cena: <b>21LTG</b>
Elaborador: <b>VANESSA E. DE S. SANTOS (66) 8446-6661</b>	Fuso/Meridiano: <b>21-57</b>	
Resp. Técnico:  <b>PEDRO OLÍENIK JUNIOR</b> ENGENHEIRO FLORESTAL CREA: MT 022154		



## CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que revendo neste Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos, os livros de Registro de Imóveis, pertencentes a esta Comarca, deles constatei que: **ADERVAL BENTO casado com SHIRLEI MARCHI BENTO**, é proprietário de uma área de terras denominada Gleba Rio Preto, com 1.026,3841 ha, localizada no município de Juína-MT, matriculada sob n.º 2.527, Livro 02, aos 28-09-2005, neste Registro de Imóveis. Sobre o referido imóvel existem os seguintes ônus: **hipoteca cedular de 1º grau e sem qualquer outra concorrência, em favor do BANCO VOLKSWAGEN S/A, VOLKSWAGEN LEASING S/A – ARRENDAMENTO MERCANTIL, CONSÓRCIO NACIONAL VOLKSWAGEN LTDA, SÃO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA e VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA**, constante da AV-01; **Existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial por Quantia Certa**, processo n.º 2007/278, código 39919, em tramite na 2ª Vara Cível da Comarca de Juína-MT, onde figura como autor: BANCO DO BRASIL S/A, averbada sob n.º 03; **Penhora**, tendo como Requerente: VOLKSWAGEN DO BRASIL INDÚSTRIA DE VEÍCULOS AUTOMOTORES LTDA, averbada sob n.º 04; e **Penhora**, tendo como Requerente: BANCO VOLKSWAGEN S/A, averbada sob n.º 05 da mencionada matrícula.

CERTIFICO ainda que sobre o citado imóvel não existe quaisquer outros registros, averbações ou ônus, bem como não consta registro algum de citação do(s) proprietário(s) em ações reais, pessoais e reipersecutórias.

Nos termos do artigo 1.255, da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça de Mato Grosso – Foro Extrajudicial, a presente Certidão é **VÁLIDA POR 30 DIAS**.

O referido é verdade e dou fé.

Juína-MT, 10 de dezembro de 2018.

Neucyr Silva Parada  
OFICIAL



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS		Estado de Mato Grosso Poder Judiciário	
NEUCYR SILVA PARADA - OFICIAL		Código de Serventia: 99	
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso		ATO DE REGISTRO	
Cod. Ato(s): 8, 176		R\$ 41,33	
SEP 08/135			





*Parada*

**MATRICULA Nº 2.527      LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL      DATA: 28-09-2005      FLS. 01**

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS DENOMINADA GLEBA RIO PRETO, COM 1.026,3841 HECTARES (UM MIL, VINTE E SEIS HECTARES TRINTA E OITO ARES E QUARENTA E UM CENTIARES), LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE JUÍNA-MT,** possuindo os seguintes limites e confrontações: MPI-MPII: rumo magnético de 63°40'SW e distância de 4.400,00 metros, limitando com terras de Flavio Pereira de Souza Leão Junior. MPII-MPIII: rumo magnético de 25°06'NW e distância de 2.300,00 metros, limitando com terras de Quem de Direito. MPIII-MPIV: rumo magnético de 63°40'NE e distância de 4.520,00 metros, limitando com terras de Flavio Pereira de Souza Leão. MPIV-MPI: rumo magnético de 21°55'SE e distância de 2.300,00 metros, limitando com terras de Marcos Pereira de Souza Leão. **RESUMO DOS LIMITES:** Norte: com terras de Flavio Pereira de Souza Leão; Sul: com terras de Flavio Pereira de Souza Leão Junior; Leste: com terras de Marcos Pereira de Souza Leão; Oeste: com terras de Quem de Direito. **PONTO DE AMARRAÇÃO:** Partindo da confluência do Rio Camararé com o Rio Juruena, com rumo verdadeiro de 03°50'SE e distância de 31.400,00 metros onde encontra-se o MP3 do lote. **COORDENADAS GEOGRÁFICAS DO MPIII:** 11°55'29"S e 58°53'11"WGr. Apresentou o Imposto Territorial Rural – ITR, exercícios de 2000 a 2004, quitados, cadastrado na Receita Federal sob o código do imóvel 4.790.659-6 e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR 2000/2001/2002, quitado, cadastrado no INCRA sob o código do imóvel 901.202.111.279-9 área de 1.026,3 ha. **PROPRIETÁRIO: ADERVAL BENTO**, brasileiro, casado com **SHIRLEI MARCHI BENTO**, sob o regime de comunhão universal de bens, aos 25-11-1989, conforme Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada às fls. 056 do livro nº. 002, aos 03-10-1989, extraída por certidão aos 12-12-1995, registrada sob nº. 11.576, livro 3-AF, aos 26-12-1995, no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá-MT, agropecuarista, residente e domiciliado na BR AR 01, Centro, nesta cidade de Juína-MT, portador da CI RG nº. 15.423.695-SSP/SP e inscrito no CIC nº. 025.013.708-99. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R-07 da matrícula 28.632, livro 2-CR, aos 12-02-1998, no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá-MT. Emolumentos R\$ 31,10. Juína, 28 de setembro de 2005. Eu, *Parada* Oficial que o fiz digitar e conferi.

**AV-01- 2.527** - Existe hipoteca cedular de 1º grau e sem qualquer outra concorrência, em favor do **BANCO VOLKSWAGEN S/A, VOLKSWAGEN LEASING S/A – ARRENDAMENTO MERCANTIL, CONSÓRCIO NACIONAL VOLKSWAGEN LTDA, SÃO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA e VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA**, conforme Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada às fls 085/091, do livro nº. 520, aos 22-01-2003, no 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Letras e Títulos de São Caetano do Sul/SP, pelo Tabelião Substituto Floriano Fedrighi, no valor de R\$ 1.569.000,00, a ser paga em 20 (vinte) anos ou por período inferior, onde compareceram como Garantidores Hipotecantes o Sr. **ADERVAL BENTO** e sua mulher Srª **SHIRLEI MARCHI BENTO** e como devedora a **TCA-TANGARÁ COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS LTDA**, registrada sob nº. 08, da matrícula 28.632, livro 2-CR, aos 27-02-2003, no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá-MT. Juína, 28 de setembro de 2005. Eu, *Parada* Oficial que o fiz digitar e conferi.

**AV-02- 2.527** - O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento do proprietário, datado de 19-09-2005. Juína, 28 de setembro de 2005. Eu, *Parada* Oficial que o fiz digitar e conferi. mlr.

**AV-03- 2.527** - Conforme Certidão expedida pelo Cartório Distribuidor da Comarca de Juína-MT, aos 11-12-2007, assinada pelo Sr. Arnaldo João dos Santos – Distribuidor Designado, **fica averbada para efeitos do Artigo 615, do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial por Quantia Certa, processo nº. 2007/278, código 39919, em tramite na 2ª Vara Cível da Comarca de Juína-MT, onde figura como autor: BANCO DO BRASIL S/A, e executado: ADERVAL BENTO.** Valor da causa R\$ 299.546,04. Emolumentos R\$ 7,10. Juína, 21 de dezembro de 2007. Eu, *Juliano de Almeida* Oficial que o fiz digitar e conferi. jmm.

**AV-04- 2.527 - PENHORA** - Conforme Mandado de Averbação, expedido aos 25-11-2015, pela 41ª Vara Cível do Foro Central Civil da Comarca de São Paulo, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. Marcelo Augusto Oliveira – MM. Juiz de Direito, referente o Processo nº. 0216591-40.2006.8.26.0100, Classe: Execução de Títulos Extrajudicial – Direito Civil, tendo como Requerente: **VOLKSWAGEN DO BRASIL INDÚSTRIA DE VEÍCULOS AUTOMOTORES LTDA;** e como Requerido: **TCA TANGARÁ COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS LTDA e OUTROS, o imóvel objeto desta matrícula fica PENHORADO.** Emolumentos: R\$ 56,60. Juína, 05 de julho de 2016. Eu, *Agromarcelo* Oficial que o fiz digitar e conferi.

Fotos da área vizinha - Comparativo:



**LAUDO TÉCNICO**

**PLANO DE MANEJO FLORESTAL – POTENCIAL MADEIREIRO**



## **1 - INFORMAÇÕES GERAIS:**

**1.1. Em atenção a solicitação de Eduardo Pereira do Santos – avaliador judicial nomeado nos autos de Carta Precatória n. 2834-88.2018.811.0025 (Código 139157) em tramite perante a 1ª Vara da Comarca de Juína/MT, seguem abaixo os dados referentes ao Potencial Madeireiro histórico na região da propriedade objeto de avaliação, bem como o valor estimado da floresta em pé para fins de extração de Manejo Florestal.**

**1.1.1. Nº do Processo: 2834-88.2018.811.0025 – Código 139157**

**1.1.2. Parte autora: Banco Volkswagen S.A.**

**1.1.3. Parte ré: Aderval Bento**

### **1.2. Identificação da propriedade:**

**1.2.1. Denominação:** Agropecuaria Jader Norte

**1.2.2. Proprietário:** Aderval Bento

**1.2.3. Endereço:** Linha Rio Preto, Zona Rural, Juína/MT

**1.2.4. Coordenadas Geográficas:** 58°52'14,228"W 11°55'27,434"S

## **INTRODUÇÃO**

Apresentamos abaixo as estimativas de potencial madeireiro na região onde se encontra o imóvel rural descrito no item 1.2, sendo utilizados como base os históricos de inventários florestais realizados em propriedades vizinhas e/ou na mesma região. Foram considerados para confecção do presente laudo o tipo de solo, precipitação, clima e tipologia, sendo a região bastante homogênea e com grande número de Planos de Manejo já executados. De posse destes dados e com base na legislação que rege as normas e procedimentos para manejo de uma floresta estimamos o valor médio em moeda corrente (R\$) que poderá ser obtido com a madeira (metro cúbico) encontrada na área em questão.

### **Legislações Consultadas**

- Constituição Federal
- Lei Federal nº 12.651/2012

- Lei Complementar nº 38/95
- Lei Complementar nº 592, de 26 de maio de 2017
- Lei Complementar nº 233/2005
- Decreto nº 2.152, de 12 de fevereiro de 2014
- Instrução Normativa nº 02, de 05 de julho de 2018

## PROCEDIMENTOS PARA ESTIMATIVA DO POTENCIAL MADEIREIRO

Em consulta realizada junto ao Portal da SEMA (<http://www.sema.mt.gov.br/>), no qual estão disponíveis todos os dados referentes aos planos de manejos analisados e aprovados pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente (para consulta pública), estimamos que na região o Histórico dos Inventários Florestais gira em torno de 28,0 metros cúbicos por hectare ( $m^3/há$ ). Sendo importante ressaltar que de acordo com a legislação o potencial máximo permitido para abate é de 30,0 metros cúbicos por hectare ( $m^3/há$ ).

Para levantamento do Plano de Manejo é necessário determinar a área total a ser manejada e a área líquida do plano de manejo, descontando desse montante as áreas de preservação permanente, as hidrografias e áreas de proteção ambiental, para assim chegar à área com capacidade e permissão para abate das árvores selecionadas. Para obtenção precisa da área líquida de um Plano de Manejo é necessário todo o levantamento de campo com posterior geoprocessamento em escritório. No caso em tela, esta atividade se tornaria totalmente inviável devido à sua complexidade, valor e tempo de execução. Portanto após análises de imagem de satélite chegamos a um valor médio de 20% (vinte por cento) de desconto das áreas de hidrografia e preservação permanente, obtendo dados com o máximo de comprometimento com a realidade.

Desta forma, determinado o valor médio total potencial da floresta e levando em consideração que a propriedade possui vegetação 100% nativa e preservada que pode ser manejada na sua integralidade, chegamos ao seguinte cálculo:

**Área Total de Propriedade:** 1.026,3841 hectares

**Área Total do Plano de Manejo:** 1.026,3841 hectares

**Área Líquida do Plano de Manejo:** 821,1072 hectares

**Potencial Médio determinado ( $m^3/há$ ):** 28,00

**Estimativa Total de Metros Cúbicos para Abate:** 22.991,00  $m^3$

## ESTIMATIVAS DOS VALORES POR M<sup>3</sup> PARA VENDA DA MADEIRA

Determinado o potencial em 22.991,00m<sup>3</sup> (vinte e dois mil novecentos e noventa e um metros cúbicos) de madeira apta para abate, chega-se ao valor médio em moeda corrente que esta madeira pode gerar para o proprietário/interessado.

Novamente com base em inventários da região foi possível identificar quais as principais espécies presentes e a predominância por metro cúbico de cada uma delas. Observamos uma predominância absoluta do ***Erismia uncinatum* (Cedrinho)**, espécie muito valorizada atualmente e com alta procura no mercado, além de diversas outras espécies nobres com bom valor de mercado e ótima procura, sendo as principais:

- *Erismia uncinatum* (Cedrinho)
- *Qualea paraenses* (Cambará)
- *Hymenaea courbaril* L. (Jatobá)
- *Apuleia leiocarpa* (Garapeira)
- *Torresea acreana* (Cerejeira)
- *Hymenolobium petraeum* Ducke (Angeim Pedra)

Com base nas espécies predominantes na região podemos dizer que a área possui grande capacidade madeireira, sendo que as arvores são de boa qualidade devido a região apresentar solo arenoso, o que contribui para arvores saudáveis e com poucos defeitos em razão da baixa proliferação de pragas. O preço médio de venda da madeira com plano de manejo aprovado está na faixa de R\$ 80,00 (oitenta reais) por metro cúbico de madeira em pé.

Este preço é baseado principalmente nas negociações ocorridas dentro do ano de 2018, sendo importante ressaltar que este valor está em baixa devido a crise financeira do setor madeireiro e do cenário atual do país, ao passo que no passado o valor do metro cúbico oscilava entre R\$ 90,00 (noventa reais) a R\$ 110,00 (cento e dez reais) de madeira em pé.

Feitos esses apontamentos, temos:

- **Estimativa Total de Metros Cúbicos para Abate:** 22.991,00 m<sup>3</sup>
- **Valor Médio da Madeira em pé:** R\$ 80,00 por metro cúbico (m<sup>3</sup>)

- **Valor Total:** R\$ 1.839,28 (Hum milhão oitocentos e trinta e nove reais e vinte e oito centavos)

Juína, 12 de dezembro de 2018.



**PEDRO OLÍENIK JUNIOR**  
Eng. Florestal  
CREA: MT022154



**LEGENDA**

- ROTA
- APRT
- SEDE\_MUNICIPAL

Imóvel:		<b>AGROPECUÁRIA JADER NORTE</b>		
Proprietário:		<b>ADERVAL BENTO</b>		
Município:	<b>JUÍNA-MT</b>	Data da Elaboração:	<b>06/12/2018</b>	
Área total:	<b>1.026,00 Ha</b>	Escala:	<b>1:250.000</b>	
Localização: Saindo do município de Juína sentido ao município de Vihena/RO, pela AR-01, segue por aproximadamente 12,7 km até o trevo da Jaqueira, deste seguindo sentido a Gleba Rio Preto por mais 21,5 km até caminho vicinal a direita, deste segue por mais aproximadamente 44,9 km até a propriedade.				
Matrículas:	2.527 - 1º OFÍCIO DE REGISTROS DE JUÍNA	Assunto:	<b>CROQUI DE LOCALIZAÇÃO</b>	
Satélite:	<b>SPOT</b>	Data/Imagem:	<b>2008</b>	
		Rota/Cena:	<b>SPOT</b>	
Elaborador:	<b>VANESSA E. DE S. SANTOS (66) 8446-6661</b>		Fuso/Meridiano:	<b>21 / 57</b>
Resp. Técnico				
 <b>PEDRO OLJENIK JUNIOR</b> <b>ENGENHEIRO FLORESTAL</b> <b>CREA: MT 022154</b>				



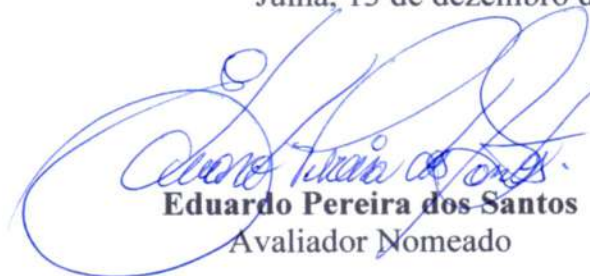
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE JUÍNA,  
ESTADO DE MATO GROSSO.

**Carta Precatória n. 2834-88.2018.811.0025**  
**Código 139157**

**EDUARDO PEREIRA DOS SANTOS**, na  
qualidade de perito nomeado por este r. juízo, vem à presença de Vossa  
Excelência e em atenção a decisão de fl., informar a entrega do Laudo de Vistoria  
no imóvel rural, no **dia 13 de dezembro de 2.018**.

Era o que havia de informar.

Juína, 13 de dezembro de 2018.

  
**Eduardo Pereira dos Santos**  
Avaliador Nomeado

JUIZ 13/12/2018 17:23:05 A96976

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª  
VARA DA COMARCA DE JUÍNA, ESTADO DE MATO GROSSO.**

**Carta Precatória n. 2834-88.2018.811.0025  
Código 139157**

**EDUARDO PEREIRA DOS SANTOS**, na qualidade de perito nomeado nos autos em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência requer a juntada do Laudo de Avaliação do imóvel rural registrado sob matrícula n. 2.527 no Cartório de Registro de Imóveis de Juína/MT, bem como requerer o levantamento do valor referente aos honorários.

Por oportuno, informo que estou à disposição deste juízo para eventuais esclarecimentos ou complementação do laudo, se necessário.

Dados bancários:

**BANCO DO BRASIL**

**Agencia: 2226-8**

**Conta Corrente: 24.326-4**

**Eduardo Pereira dos Santos – CPF: 012.201.351-43.**

Neste termos,

Pede deferimento.

  
Juína, 13 de dezembro de 2018.

**Eduardo Pereira dos Santos**  
Avaliador Judicial Nomeado