


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO**

 Data: 31/10/2017  
 Hora: 15:31

**DADOS DO PROCESSO**

Comarca:	COMARCA DE CHAPADA DOS GUIMARÃES	Vara:	Primeira Vara Criminal e Cível
Nº Protocolo:	95366	Numero Único:	3589-52.2017.811.0024
Tipo de Feito:		Livro:	Cartas Prec., Rog. e de Ordem
Gratuidade:	Não	Valor da Causa:	R\$ 0,00
Data de Protocolo:	28/07/2017	Tempo de tramitação:	95 dias
Tipo de Ação:	Carta Precatória->Cartas->Outros Procedimentos->PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO		
Assunto :	Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens		

Tipo Parte	Nome Parte
Requerente	Banco Panamericano S/A
Requerido(a)	AGROVERDE AGRONEGÓCIOS E LOGÍSTICAS LTDA

Data Andamento	Tipo do Andamento
12/10/2017	Certidão de Oficial de Justiça

Auto de Avaliação, conforme anexo: Ação de Execução – Código n. 95.366  
 Exequente: BANCO PAN S/A  
 Executados: AGROVERDE AGRONEGOCIOS E LOGISTICA LTDA e outros

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**  
 (imóveis rurais)

CERTIFICAMOS que, cumprindo diligencias nos autos acima identificado, com as formalidades legais e de estilo, na forma da Lei, em diligencias já realizadas, e após efetuada a penhora dos imóveis rurais, PROCEDEMOS A AVALIAÇÃO, dos bens imóveis rurais abaixo identificados:

01 - UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.608,1606 HECTARES, no lugar denominado "FAZENDA ALTO CUIABÁ II-B, situada no Município de Chapada dos Guimarães/MT, objeto da Matrícula nº 16.193, Livro nº 2-DK, do 1º Serviço Notarial e Registral (RGI) desta Comarca de Chapada dos Guimarães, com limites e confrontações constantes da referida matrícula, de propriedade de MOACYR BATTAGLINI casado com VILMA PIVA BATTAGLINI e PAULO HUMBERTO ALVES DE FREITAS.

02 - UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.741,3353 HECTARES, denominada "FAZENDA PLANALTO III", no lugar denominado "CAMPOS DAS PARANATINGAS II-B", situada no Município de Chapada dos Guimarães/MT, objeto da Matrícula nº 16.292, Livro nº 2-DL, do 1º Serviço Notarial e Registral (RGI) desta Comarca de Chapada dos Guimarães, com limites e confrontações constantes da referida matrícula, de propriedade de MOACYR BATTAGLINI casado com VILMA PIVA BATTAGLINI e PAULO HUMBERTO ALVES DE FREITAS.

**RELATÓRIO**

As propriedades são individuais, com limites, confrontações e características específicas, entretanto fazendo parte do corpo físico de uma área maior – por incorporação de diversas matrículas - atualmente denominada "FAZENDA PLANALTO", sendo que no presente caso – Matrículas 16.193 e 16.292 – estão distantes uma da outra, pelo ponto divisório mais próximo, em cerca de 5.000 metros (5km);

O imóvel "A", com área de 1.608,1606 hectares – Matrícula n. 16.193, originalmente no lugar denominado "Fazenda Alto Cuiabá II-B", situa-se na Comarca de Chapada dos Guimarães, na divisa do Município sede de Chapada dos Guimarães e seus Municípios de Nova Brasilândia e Planalto da Serra – municípios termos da Comarca, na divisa com o Município e Comarca de Rosário Oeste;

Da mesma forma, imóvel "B", com área de 1.741,3353 hectares – Matrícula n. 16.292, situado originalmente no lugar denominado "Campos das Paranatingas II-B", hoje denominada "FAZENDA PLANALTO III", situa-se na Comarca de Chapada dos Guimarães, na divisa do Município sede de Chapada dos Guimarães e seus Municípios de Nova Brasilândia e Planalto da Serra – municípios termos da Comarca, na divisa com o Município e Comarca de Rosário

Oeste;

Os imóveis localizam-se a uma distância média 335 km da sede da Comarca de Chapada dos Guimarães – via localidade “Laranjal Velho”, por rodovia não pavimentada – MT-140, (existindo somente cerca de 85 km de via asfaltada – de Chapada dos Guimarães até altura da Fazenda Floresta, no município de Campo Verde); existindo outra via de acesso, via município de Santa Rita do Trivelato, pela mesma MT-140, em trajeto de cerca de 120 km, a partir daquele município, também não pavimentado e de condições precárias;

Em se tratando de parte menor de uma área maior denominada “FAZENDA PLANALTO”, na área da Matrícula 16.193 - 1.606,1606 hectares - tecnicamente não encontramos benfeitorias físicas implantadas, sendo que aproximados 50% estão destinados à lavoura mecanizada, tais como culturas do soja, milho e algodão, existindo cerca de 10% em pastagens implantadas e naturais, e o restante – 40% - em vegetação nativa, predominando o cerrado médio, possuindo o imóvel topografia levemente acidentada, com solo misto-argiloso, como matas ciliares em pequenas nascentes existentes na área;

Também em se tratando de parte menor da mesma área maior denominada “FAZENDA PLANALTO”, na área da Matrícula 16.292 - 1.741,3353 hectares - tecnicamente não encontramos benfeitorias físicas implantadas, sendo que aproximados 50% estão destinados à lavoura mecanizada, tais como culturas do soja, milho e algodão, e o restante – 50% - em vegetação nativa, predominando o cerrado médio, possuindo o imóvel topografia levemente acidentada, com solo misto-argiloso, como matas ciliares em pequenas nascentes existentes na área, afluentes aos Córrego Fundo e ao Ribeirão Piavas, limites naturais a propriedade;

Do que tudo consta do inteiro teor das Matrículas dos imóveis – n. 16.193 e n. 16.292 – ambas apresentam georreferenciamento como averbados e se classificam como propriedades de tamanho “grande”, considerando-se o módulo fiscal do município e região de situação;

Na região de situação dos imóveis, verifica-se a existência de duas Reserva Indígenas: a Bakairi e a Santana, consideradas “pacífica”, com distancia aproximada de 30 (trinta) km de distância cada, respectivamente em relação as área das Matrículas 16.292 e 1.193;

#### DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação dos imóveis, utilizamos o método comparativo, diante de pesquisa no mercado imobiliário da região, levando se em conta topografia, hidrografia, tipo de solo, percentual de área agricultável e já cultivada, localização e vias de acesso, benfeitorias, perspectiva de mercado e desenvolvimento da região, considerando que o valor de mercado de terras rurais baseia-se em números de sacas de 60 kg de soja, com média no período da avaliação, sendo que valor médio de R\$ 58,00 (cinquenta e oito reais), numa média de 220 sc/ha (duzentos e vinte sacas por hectare, pelo que obtemos R\$ 12.760,00 (doze mil, setecentos e sessenta reais) por unidade de hectare, assim temos individualizados:

A)- 01 - UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.608,1606 HECTARES, no lugar denominado “FAZENDA ALTO CUIABÁ II-B, - hoje FAZENDA PLANALTO - situada no Município de Chapada dos Guimarães/MT, objeto da Matrícula nº 16.193, Livro nº 2-DK, do 1º Serviço Notarial e Registral (RGI) desta Comarca de Chapada dos Guimarães, com AVALIAÇÃO estimada de R\$ 20.520.129,25 (vinte milhões, quinhentos e vinte mil, cento e vinte e nove reais e vinte e cinco centavos).

B)- 02 - UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.741,3353 HECTARES, denominada “FAZENDA PLANALTO III”, no lugar denominado “CAMPOS DAS PARANATINGAS II-B”, situada no Município de Chapada dos Guimarães/MT, objeto da Matrícula nº 16.292, Livro nº 2-DL, do 1º Serviço Notarial e Registral (RGI) desta Comarca de Chapada dos Guimarães, com AVALIAÇÃO estimada de R\$ 22.119.842,80 (vinte e dois milhões, cento e dezenove mil, oitocentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos).

Nada mais havendo, elaboramos o presente Auto de Avaliação de Bens Imóveis que, após digitado e conferido, vai assinado por nós, Oficiais de Justiça e Avaliadores. O REFERIDO É VERDADE E DAMOS FÉ. Chapada dos Guimarães, 12 de outubro de 2017.

ELAINE CASO  
Of. de Justiça e Avaliador – Mat. nº 7287

Bel. ADALBERTO A. DE LIMA FILHO  
Of. de Justiça e Avaliador – Mat. nº 3151

Documento assinado eletronicamente por 3151 - Adalberto Alves de Lima Filho em 12/10/2017.  
Código de autenticidade C24-L111850-P95366-O3775080  
Para conferir a autenticidade acesse o endereço: <http://apolo.tjmt.jus.br/web/ValidadorDocumento/>



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CHAPADA DOS GUIMARÃES**  
**2ª Vara Cível e Criminal**

Pça. Rafael de Siqueira, 970 - Centro - CEP: 78195-000 - Fone: 3301-1236 - Chapada dos Guimarães

**Ação de Execução – Código n. 95.366**

**Exequente: BANCO PAN S/A**

**Executados: AGROVERDE AGRONEGOCIOS E LOGISTICA LTDA e outros**

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**  
 (imóveis rurais)

**CERTIFICAMOS** que, cumprindo diligências nos autos acima identificado, com as formalidades legais e de estilo, na forma da Lei, **em diligências já realizadas**, e após efetuada a penhora dos imóveis rurais, **PROCEDEMOS A AVALIAÇÃO**, dos bens imóveis rurais abaixo identificados:

**01 - UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.608,1606 HECTARES**, no lugar denominado “FAZENDA ALTO CUIABÁ II-B, situada no Município de Chapada dos Guimarães/MT, objeto da Matrícula nº 16.193, Livro nº 2-DK, do 1º Serviço Notarial e Registral (RGI) desta Comarca de Chapada dos Guimarães, com limites e confrontações constantes da referida matrícula, de propriedade de MOACYR BATTAGLINI casado com VILMA PIVA BATTAGLINI e PAULO HUMBERTO ALVES DE FREITAS.

**02 - UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.741,3353 HECTARES**, denominada “FAZENDA PLANALTO III”, no lugar denominado “CAMPOS DAS PARANATINGAS II-B”, situada no Município de Chapada dos Guimarães/MT, objeto da Matrícula nº 16.292, Livro nº 2-DL, do 1º Serviço Notarial e Registral (RGI) desta Comarca de Chapada dos Guimarães, com limites e confrontações constantes da referida matrícula, de propriedade de MOACYR BATTAGLINI casado com VILMA PIVA BATTAGLINI e PAULO HUMBERTO ALVES DE FREITAS.

**RELATÓRIO**

**As propriedades são individuais**, com limites, confrontações e características específicas, **entretanto fazendo parte do corpo físico de uma área maior** – por incorporação de diversas matrículas - **atualmente denominada “FAZENDA PLANALTO”**, sendo que no presente caso – Matrículas 16.193 e 16.292 – estão distantes uma da outra, pelo ponto divisório mais próximo, em cerca de 5.000 metros (5km);



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CHAPADA DOS GUIMARÃES**  
**2ª Vara Cível e Criminal**

Pça. Rafael de Siqueira, 970 - Centro - CEP: 78195-000 - Fone: 3301-1236 - Chapada dos Guimarães

**O imóvel “A”, com área de 1.608,1606 hectares – Matrícula n. 16.193**, originalmente no lugar denominado “Fazenda Alto Cuiabá II-B”, **situa-se na Comarca de Chapada dos Guimarães**, na divisa do Município sede de Chapada dos Guimarães e seus Municípios de Nova Brasilândia e Planalto da Serra – municípios termos da Comarca, **na divisa com o Município e Comarca de Rosário Oeste;**

**Da mesma forma, imóvel “B”, com área de 1.741,3353 hectares – Matrícula n. 16.292**, situado originalmente no lugar denominado “Campos das Paranatingas II-B”, hoje denominada “FAZENDA PLANALTO III”, **situa-se na Comarca de Chapada dos Guimarães**, na divisa do Município sede de Chapada dos Guimarães e seus Municípios de Nova Brasilândia e Planalto da Serra – municípios termos da Comarca, **na divisa com o Município e Comarca de Rosário Oeste;**

**Os imóveis localizam-se a uma distância média 335 km da sede da Comarca de Chapada dos Guimarães** – via localidade “Laranjal Velho”, por rodovia não pavimentada – MT-140, (existindo somente cerca de 85 km de via asfaltada – de Chapada dos Guimarães até altura da Fazenda Floresta, no município de Campo Verde); **existindo outra via de acesso, via município de Santa Rita do Trivelato, pela mesma MT-140, em trajeto de cerca de 120 km, a partir daquele município**, também não pavimentado e de condições precárias;

Em se tratando de parte menor de uma **área maior denominada “FAZENDA PLANALTO”**, na área da Matrícula 16.193 - 1.606,1606 hectares - **tecnicamente não encontramos benfeitorias físicas implantadas, sendo que aproximados 50% estão destinados à lavoura mecanizada**, tais como culturas do soja, milho e algodão, **existindo cerca de 10% em pastagens implantadas e naturais, e o restante – 40% - em vegetação nativa**, predominando o cerrado médio, **possuindo o imóvel topografia levemente acidentada, com solo misto-argiloso**, como matas ciliares em pequenas nascentes existentes na área;

Também em se tratando de parte menor da **mesma área maior denominada “FAZENDA PLANALTO”**, na área da Matrícula 16.292 - 1.741,3353 hectares - **tecnicamente não encontramos benfeitorias físicas implantadas, sendo que aproximados 50% estão destinados à lavoura mecanizada**, tais como culturas do soja, milho e algodão, e **o restante – 50% - em vegetação nativa**, predominando o cerrado médio, **possuindo o imóvel topografia levemente acidentada, com solo misto-argiloso**, como matas ciliares em pequenas nascentes existentes na área, **afluentes aos Córrego Fundo e ao Ribeirão Piavas**, limites naturais a propriedade;

Do que tudo consta do inteiro teor das Matrículas dos imóveis – n. 16.193 e n. 16.292 – ambas apresentam georreferenciamento como averbados e se classificam como propriedades de tamanho “grande”, considerando-se o módulo fiscal do município e região de situação;

Na região de situação dos imóveis, verifica-se a existência de duas Reserva Indígenas: a Bakairi e a Santana, consideradas “pacífica”, com distancia aproximada de 30 (trinta) km de distância cada, respectivamente em relação as área das Matrículas 16.292 e 1.193;



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE CHAPADA DOS GUIMARÃES**  
**2ª Vara Cível e Criminal**

Pça. Rafael de Siqueira, 970 - Centro - CEP: 78195-000 - Fone: 3301-1236 - Chapada dos Guimarães

**DA AVALIAÇÃO**

Para a avaliação dos imóveis, utilizamos o método comparativo, diante de pesquisa no mercado imobiliário da região, levando-se em conta topografia, hidrografia, tipo de solo, percentual de área agricultável e já cultivada, localização e vias de acesso, benfeitorias, perspectiva de mercado e desenvolvimento da região, considerando que o valor de mercado de terras rurais baseia-se em números de sacas de 60 kg de soja, com média no período da avaliação, **sendo que valor médio de R\$ 58,00** (cinquenta e oito reais), **numa média de 220 sc/ha** (duzentos e vinte sacas por hectare, **pelo que obtemos R\$ 12.760,00** (doze mil, setecentos e sessenta reais) **por unidade de hectare**, assim temos individualizados:

- A) - **01 - UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.608,1606 HECTARES**, no lugar denominado “**FAZENDA ALTO CUIABÁ II-B, - hoje FAZENDA PLANALTO** - situada no Município de Chapada dos Guimarães/MT, objeto da **Matrícula nº 16.193**, Livro nº 2-DK, do 1º Serviço Notarial e Registral (RGI) desta Comarca de Chapada dos Guimarães, **com AVALIAÇÃO estimada de R\$ 20.520.129,25** (vinte milhões, quinhentos e vinte mil, cento e vinte e nove reais e vinte e cinco centavos).
- B) - **02 - UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.741,3353 HECTARES**, denominada “**FAZENDA PLANALTO III**”, no lugar denominado “**CAMPOS DAS PARANATINGAS II-B**”, situada no Município de Chapada dos Guimarães/MT, objeto da **Matrícula nº 16.292**, Livro nº 2-DL, do 1º Serviço Notarial e Registral (RGI) desta Comarca de Chapada dos Guimarães, **com AVALIAÇÃO estimada de R\$ 22.119.842,80** (vinte e dois milhões, cento e dezenove mil, oitocentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos).

Nada mais havendo, elaboramos o presente Auto de Avaliação de Bens Imóveis que, após digitado e conferido, vai assinado por nós, Oficiais de Justiça e Avaliadores. **O REFERIDO É VERDADE E DAMOS FÉ.** Chapada dos Guimarães, 02 de outubro de 2017.

**ELAINE CASO**  
**Of. de Justiça e Avaliador – Mat. nº 7287**

**Bel. ADALBERTO A. DE LIMA FILHO**  
**Of. de Justiça e Avaliador – Mat. nº 3151**