

**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BARRA DO GARÇAS.**

Processo: 0006789-33.2014.8.11.0037

Terceira Vara Cível de Primavera do Leste – MT

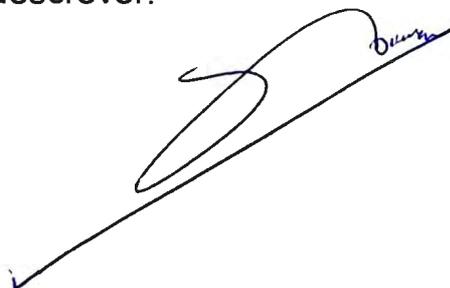
Polo ativo: OTAVIO PALMEIRA DOS SANTOS

**Polo passivo: UNISAGRO COMERCIO DE PRODUTOS
AGROPECUARIOS LTDA – e outros.**

Objetivo: Avaliação judicial de imóvel rural.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO JUDICIAL

Aos dezoito dias do mês de agosto o ano dois mil e vinte e três, na zona rural do Município de General Carneiro - MT, na Região conhecida como Estrada da Antena, entre o Chapéu de Palha e o Distrito de Paredão Grande, BR 070, KM 146 rumo à Primavera do Leste – MT, nos termos desta Comarca, em cumprimento ao r. **MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**, extraído dos autos supracitados, em que é polo ativo OTAVIO PALMEIRA DOS SANTOS e polo passivo UNISAGRO COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA (em recuperação judicial), HILEIA REGINA CASTANHO VIEIRA e DJALMA VIEIRA, em tramite pela Terceira Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste – MT, ultimando as diligências necessárias, realizadas no local e em outras localidades, na companhia do Oficial de Justiça Joel Varjão Rosa, bem como com o acompanhamento da advogada do polo ativo Senhor Dra. Daniela Peruzzolo e d0 douto perito, Senhor Ernesto (Priore Pericias e Avaliações Patrimoniais), bem como Glebe Rodrigues da Silva, caseiro da Fazenda Esmeralda, do polo passivo, na localidade onde se descreve a localização do imóvel rural objeto da avaliação, com o fim de se efetivar as devidas verificações e constatações "in loco", com as cautelas de estilo e procedimentos legais, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO do bem imóvel rural**, conforme determinação, com as características que passo a descrever:



Digitalizado com CamScanner

OBJETOS DE PENHORA E AVALIAÇÃO:

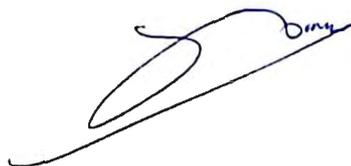
Identificação: O imóvel rural, não documentado, sob direito de posse do polo passivo, situado na Região da Antena, no Município de General Carneiro, nas proximidades do Distrito de Paredão Grande, Comarca de Barra do Garças – MT, que se denomina denominado FAZENDA ESMERALDA, composta por três áreas, consoante Escrituras Públicas de Cessão de Direitos de Posse e Benfeitorias, como segue: **área 01) 104.8065 ha** (cento e quatro hectares, oitenta ares e sessenta e cinco centiares) do LIVRO 9-E, FLS Nº 03 A 04 da Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse e benfeitorias; **área 02) 104.9223 ha** (cento e quatro hectares, noventa e dois ares e vinte e três centiares), do LIVRO 11-E, FLS Nº 59, da Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse e benfeitorias; **área 03) 102.00 ha** (cento e dois hectares), do LIVRO 12-E, FLS Nº 163, da Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse e benfeitorias; assim, a **área do total do imóvel denominado Fazenda Esmeralda é 311,7288 ha** (trezentos e onze hectares, setenta e dois ares e oitenta e oito centiares), imóvel bem conhecido na região e há muito tempo sob a posse do polo passivo Djalma Vieira, com limites e confrontações também conhecidos e reconhecidos na região, e documentos carreados aos autos e que serviram de parâmetros para diligências de vistoria e descrição do imóvel rural.

VISTORIA DO IMÓVEL:

Vistoriado no dia 20 de julho 2023 as 12:00 horas

Localização: área denominada Fazenda Esmeralda, Município de General Carneiro – MT, imóvel objeto sob a posse dos polos passivos, aparentemente ainda não protegido por matrícula, com seus limites e confrontações reconhecidos na região, com área total de **311,7288 ha** (trezentos e onze hectares, setenta e dois ares e oitenta e oito centiares), cujas divisas e indicativos, confrontantes bem definidos atualmente, e segundo informações, em processo de georreferenciamento e regularização de posse e domínio.

Via de acesso-roteiro: Partindo da Sede da Comarca, na BR 070- rumo à Cidade de Primavera do Leste – MT, no Km 146, entrada a direita na Estrada / Região da Antena, mais uns 10km aproximadamente, Fazenda com placa de identificação removida, mas conhecida como Fazenda Esmeralda. Distância aproximadamente, 156 km da Sede da Comarca, sendo 146 km asfaltados e 10km estrada de chão, arenosa, mas trafegável; acesso relativamente fácil; estrada de chão com pouca infraestrutura.

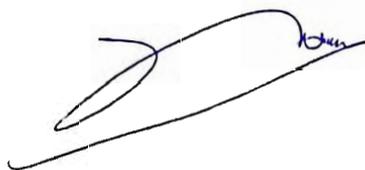


Digitalizado com CamScanner

Caracterização geral do Imóvel:

Fazenda Esmeralda: O relevo da referida área, em geral, no que foi observado, tem topografia com partes mais planas, mas tem desníveis importantes, mas que não comprometem a boa utilização e aproveitamento do solo; área de maior desnível, conservada como reserva; bom padrão para utilização do imóvel. Solo arenoso em geral, mas tem parte de cascalho fino nos desníveis (grotas); área de pastagem formada e com pastagem baixa, mas aparentemente limpas em sua extensão. Há, segundo info15 (quinze repartições de pastos); cercas, no que foi observado de madeira de lei com cinco fios de arame liso; em regular estado; Há área de reserva perceptível (morros), e pequena app nos cursos hídricos. Há recursos hídricos no imóvel (córrego). A Fazenda é praticamente aberta, explorada com a atividade da pecuária, o que parece ser sua aptidão principal. Há um curral, aparentemente em área adjacente (não registrado fotograficamente). Sede bem apresentável com área cercada, rodeada de eucaliptos; Casa Sede delimitada com cerca / alambrado, de padrão médio, com garagem à parte e dois apartamentos; casas servidas internet, de energia elétrica, ar condicionado, água encanada (poço artesiano ou semi!?), caixa d'água cilíndrica de metal; casa de caseiro de baixo padrão (conforme fotografias); Residências de alvenaria. Há uma outra casa de retiro, nas proximidades da Sede, mas abandonada e de baixo padrão (fotos). O imóvel tem, em geral, boa aparência e as benfeitorias existentes atualmente e são relevantes e expressivas. Salientamos que nos foi franqueado acesso pelo caseiro, Senhor Glebe, o qual consultou via celular o Senhor Djalma e segundo suas afirmações, este autorizou a vistoria e foi incitado a acompanhar as diligências e prestou as informações que sabia e lhe foi solicitada. As benfeitorias, o padrão de solo, e a visualização geral do imóvel e de suas condições atuais, sua localização, a infraestrutura, as condições do solo e os padrões de utilização, as pastagens e topografia panorâmica, podem ser visualizadas no registro fotográfico que segue em anexo. Imóvel produtivo e de bom padrão.

Ocupação: Atualmente, acha-se o imóvel / área da Fazenda Esmeralda em atividade da pecuária (segundo informações



Digitalizado com CamScanner



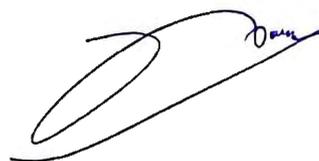
arrendadas para gado); a posse da sede do imóvel é ocupada pelo Senhor Djalma e família e pelo caseiro Glebe; o polo passivo Djalma Vieira não se encontrava presente na realização das diligências.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO PARA AVALIAÇÃO.

As transações imobiliárias são feitas com os valores compostos pelo preço médio das transações e negócios, observando-se vários critérios, principalmente regularidade da documentação, a localização da propriedade, as benfeitorias, as características naturais do bem, topografia, recursos hídricos, vias de acesso, qualidade e exploração das terras e baseado nas informações de corretores, por comparativo de ofertas e negócios na região, pauta do Município, pelo mercado das *commodities* da agropecuária, situação reconhecida e de alcance em todo território nacional. Na região onde se localiza a referida área, e atento às qualidades do imóvel objeto da avaliação, no que foi observado, e em face da falta de regularização documental sobre titularidade do domínio da referida área da Fazenda Esmeralda, foi encontrado o valor médio aproximado de R\$: 10.000,00 (dez mil reais) o hectare, uma área pela outra, valor combinado para a terra em sua totalidade e benfeitorias, com uso próprio para a atividade de aptidão restrita, imóvel não regularizado (sem título de domínio – registro), valores e apontamentos que tomamos como base nesta avaliação.

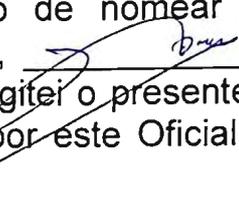
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM e AVALIAÇÃO DETERMINADA:

Pelos parâmetros elencados, PENHORO E AVALIO o imóvel acima discriminado, DIREITOS DE POSSE E BENFEITORIAS sobre o imóvel conhecido como FAZENDA ESMERALDA, sem título de domínio, Município e General Carneiro – MT, ternos da Comarca de Barra do Garças – MT, conforme determinação judicial específica, preço por preço, consoante prática do mercado, atentos aos comparativos, em R\$: 10.000,00 (dez mil reais) o hectare, para a terra como se encontra, totalizando a AVALIAÇÃO do imóvel, isto é, dos 311,7288 has, objeto da penhora e avaliação, tomados nessa avaliação, uma parte



Digitalizado com CamScanner

pela outra, com suas benfeitorias e qualidades positivas e negativas abrangidas na área geral, nas condições em que se encontram em R\$: 3.117.288,00 (Tres milhões, cento e dezessete mil, duzentos e oitenta e oito reais), aproximadamente, terra aberta e terra de reserva, uma pela outra, e suas benfeitorias e defeitos, com escora no preço médio de mercado, apurado com as informações de negócios e levantamentos feitos na região e junto aos corretores ativos, proprietários e preço de mercado, imóvel sem documentação regular, sem gravames, e nas características em que se encontram.

Em sequência, com a efetivação da **PENHORA e da AVALIAÇÃO** acima descritas e não havendo Depositário Judicial e nenhuma das partes acompanhando o ato, deixo de nomear fiel depositário. Nada mais havendo e para constar, eu, , Oficial de Justiça Joel Ferreira das Neves, redigi e digitei o presente, o qual foi lido e achado conforme e segue assinado por este Oficial de Justiça. Barra do Garças - MT, 18 de agosto de 2023.

IMPULSIONO o feito para intimar as partes da PENHORA e AVALIAÇÃO realizada, conforme juntada aos autos, pelo Oficial de Justiça, no prazo de 15 (quinze) dias.



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 17/06/2025 09:46:45

Número do documento: 23082517515734900000123211777

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082517515734900000123211777>

Assinado eletronicamente por: SAULO DE SOUZA CAETANO - 25/08/2023 17:51:57



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 17/06/2025 09:46:45

Número do documento: 23082910160154000000123425919

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082910160154000000123425919>

Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE LIMA ROSSONI - 29/08/2023 10:16:01