

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. FOLHA DE ROSTO

Bem avaliado: RURAL denominado Fazenda Bortoly, situado no município e comarca Tapurah, Estado de Mato Grosso, com a área de 2.099,5250ha (dois mil e noventa e nove hectares, cinquenta e dois ares e cinquenta centiares)

Data da avaliação: 20.05.2025

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome do juízo: Vara Unica de Tapurah

Nome do interessado: JOSE FERREIRA SOARES

Nome do proprietário do bem: SILVINO LUIZ
BORTOLY e DIADEMA GELATTI BORTOLY

3. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Essa oficiala de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos, tampouco, possui



conhecimento técnico específico para avaliar a qualidade do bem.

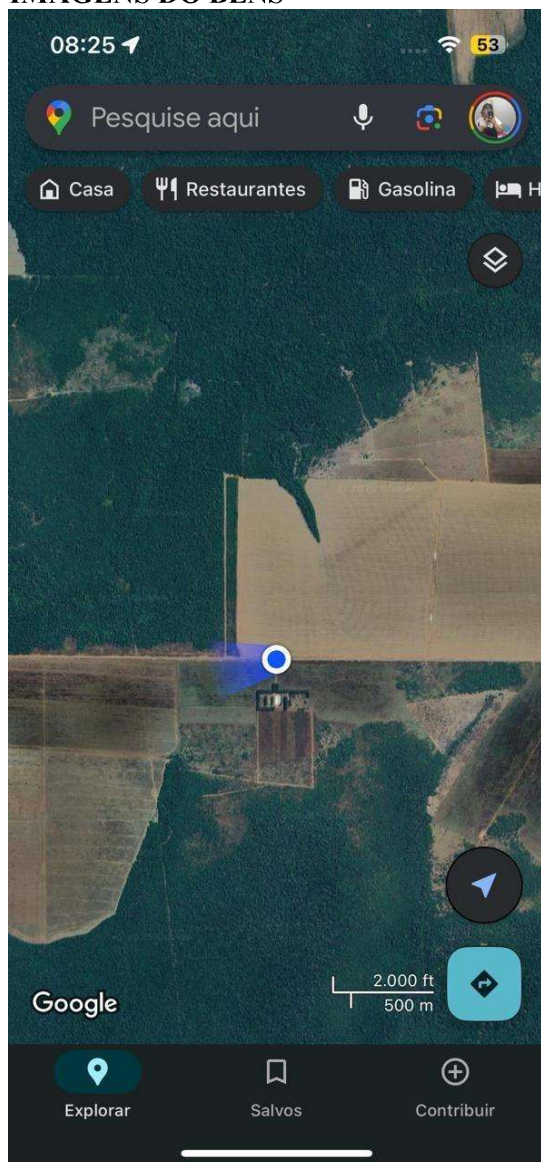
A documentação apresentada (anexa ao mandado) contém as informações mínimas necessárias apenas para a localização do bem.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas em diligência, durante a vistoria do bem.

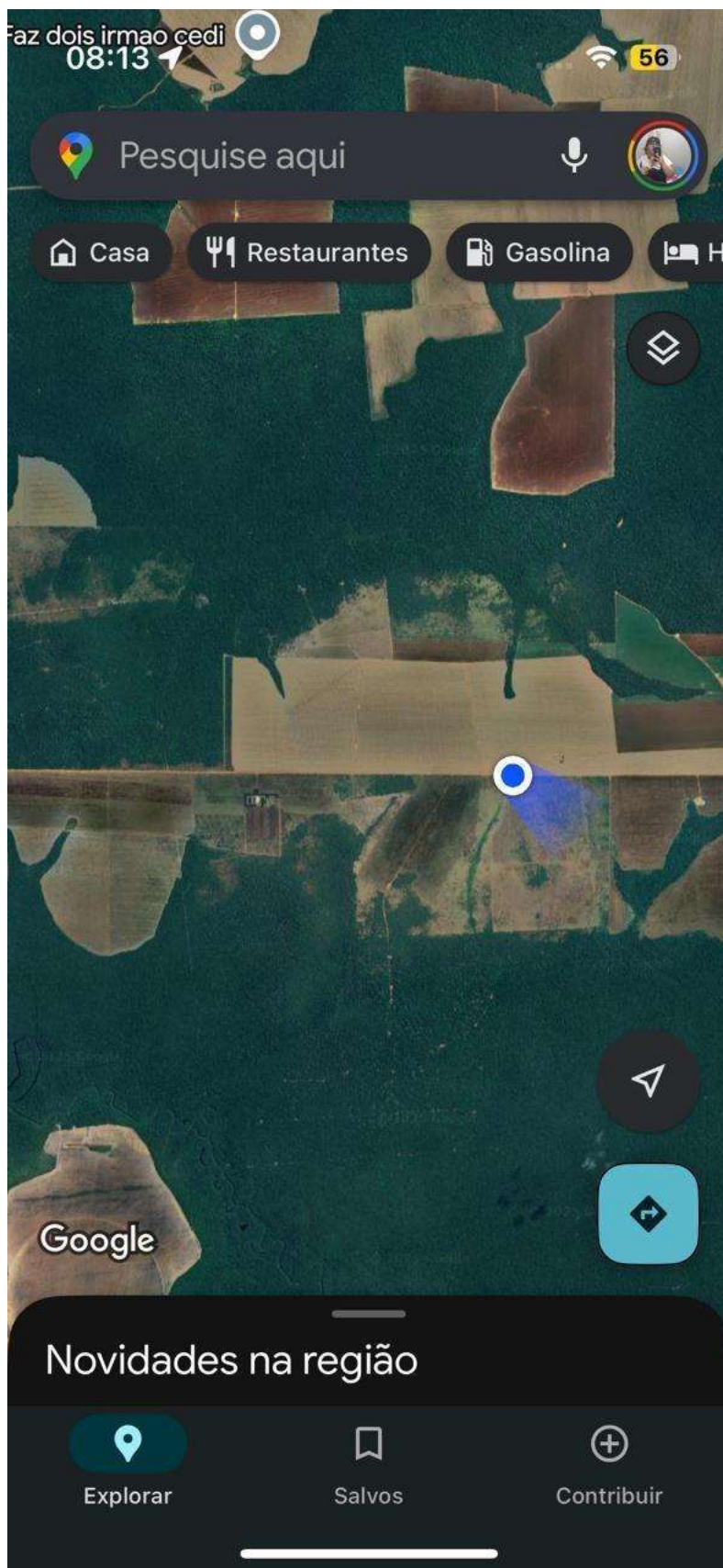
Foram utilizados como critérios para a presente avaliação a localização do imóvel, o tamanho do lote, a via em que está situado e o fato de haverem benfeitorias/construções nos imóveis.

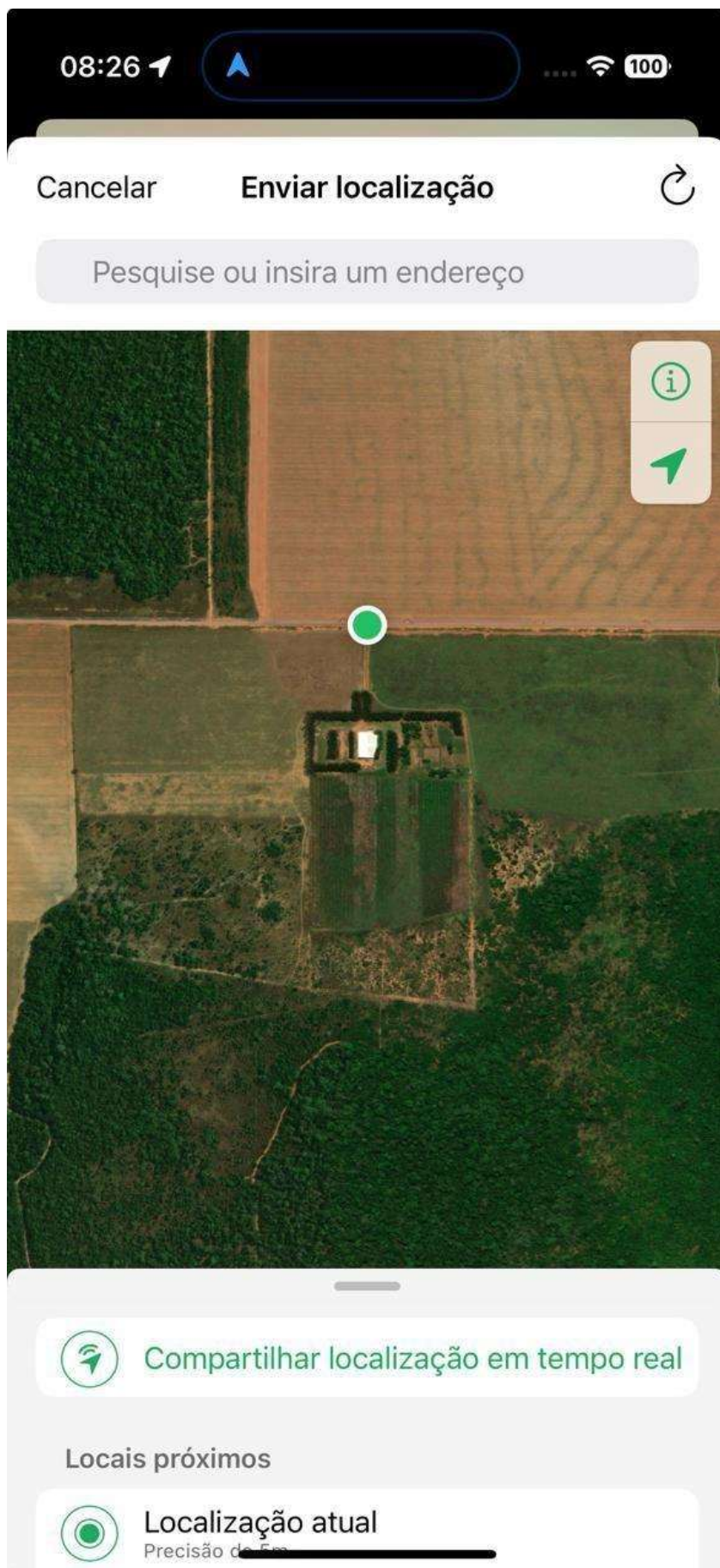
7. IMAGENS DO BENS



Localização em tempo real da entrada da sede da fazenda











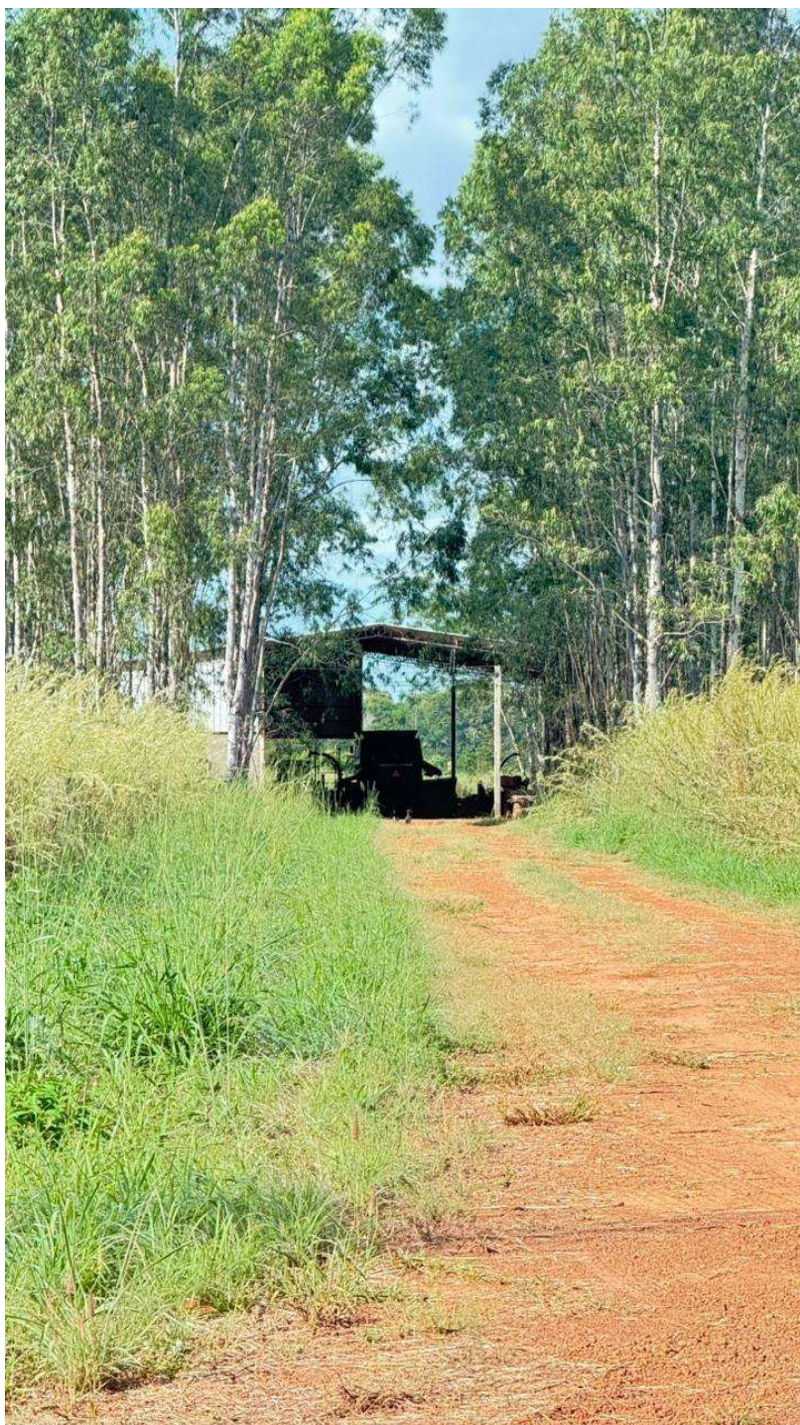
Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 29/04/2026 10:04:15

Número do documento: 25052423504659800000181519622

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052423504659800000181519622>

Assinado eletronicamente por: GRAZIELLE LEILANE GONCALVES - 24/05/2025 23:50:47





contém um galpão grande de pré moldado



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 29/04/2026 10:04:15

Número do documento: 25052423504659800000181519622

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052423504659800000181519622>

Assinado eletronicamente por: GRAZIELLE LEILANE GONCALVES - 24/05/2025 23:50:47



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 29/04/2026 10:04:15

Número do documento: 25052423504659800000181519622

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052423504659800000181519622>

Assinado eletronicamente por: GRAZIELLE LEILANE GONCALVES - 24/05/2025 23:50:47

8. DOCUMENTOS ANEXOS

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE TAPURAH-MT ELMÚCIO JACINTO MOREIRA - OFICIAL

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 1.623

FICHA: 01

Data: 06/07/2012

IMÓVEL: RURAL denominado Fazenda Bortoly, situado no município e comarca de Tapurah, Estado de Mato Grosso, com a área de 2.099,5250ha (dois mil e noventa e nove hectares, cinquenta e dois ares e cinquenta centiares), com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BF1-M-0981, de coordenadas N 8.632.682,318m e E 547.551,927m, situado no limite da Fazenda Bebedouros (posse) com o limite da estrada vicinal Itanhangá; deste, segue confrontando com o limite da referida estrada, azimute de 90°28'17" e distância de 3.381,84m até o vértice BF1-M-0982, de coordenadas N 8.632.654,500m e E 550.933,654m, situado no limite da estrada vicinal Itanhangá com a Fazenda Lurdes; deste, segue confrontando com a Fazenda Lurdes, de Onivaldo Bonfa Dornelas, com os seguintes azimutes e distâncias: 184°20'36" e 5.481,17 m até o vértice BF1-M-0985, de coordenadas N 8.627.189,075m e E 550.518,551m; 180°32'43" e 31,53 m até o vértice BF1-M-0986, de coordenadas N 8.627.157,548m e E 550.518,251m; 180°28'02" e 1.813,95 m até o vértice BF1-M-0987, de coordenadas N 8.625.343,662m e E 550.503,462m, situado no limite da Fazenda Lurdes com a Fazenda Tereré (posse); deste, segue confrontando com a Fazenda Tereré (posse), de Edson Rodrigues Santos, com azimute de 256°41'27" e distância de 1.827,16 m até o vértice BF1-M-0988, de coordenadas N 8.624.923,042m e E 548.725,375m, situado no limite da Fazenda Tereré (posse) com o limite da Fazenda Bebedouros (posse); deste, segue confrontando com a Fazenda Bebedouros (posse), de Paulo Rubens Ramires, com os seguintes azimutes e distâncias: 355°48'54" e 1.322,32 m até o vértice BF1-M-0989, de coordenadas N 8.626.241,832m e E 548.628,875m; 259°58'43" e 557,95 m até o vértice BF1-M-0990, de coordenadas N 8.626.144,739m e E 548.079,438m; 355°37'51" e 2.633,13 m até o vértice BF1-M-0991, de coordenadas N 8.628.770,212m e E 547.878,835m, situado no limite da Fazenda Bebedouros (posse) com o limite da margem direita do Rio Borges; deste, segue confrontando com o limite da margem direita do referido rio, a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 272°38'21" e 154,20 m até o vértice BF1-V-0513, de coordenadas N 8.628.777,312m e E 547.724,800m; 356°03'39" e 74,66 m até o vértice BF1-V-0514, de coordenadas N 8.628.851,794m e E 547.719,671m; 57°49'40" e 116,27 m até o vértice BF1-V-0515, de coordenadas N 8.628.913,703m e E 547.818,087m; 299°49'00" e 266,56 m até o vértice BF1-V-0516, de coordenadas N 8.629.046,245m e E 547.586,811m; 338°01'46" e 69,15 m até o vértice BF1-V-0517, de coordenadas N 8.629.110,370m e E 547.560,941m; 6°07'33" e 106,34 m até o vértice BF1-V-0518, de coordenadas N 8.629.216,107m e E 547.572,289m; 24°31'24" e 118,41 m até o vértice BF1-V-0519, de coordenadas N 8.629.323,839m e E 547.621,438m; 54°02'34" e 126,29 m até o vértice BF1-V-0520, de coordenadas N 8.629.397,992m e E 547.723,661m; 296°05'47" e 101,62 m até o vértice BF1-M-0992, de coordenadas N 8.629.442,692m e E 547.632,402m, situado no limite da margem direita do Rio Borges com o limite da Fazenda Bebedouros (posse); deste, segue confrontando com a Fazenda Bebedouros (posse), de Paulo Rubens Ramires, com azimute de 358°34'37" e distância de 3.240,63 m até o vértice BF1-M-0981, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC - Culabá (SAT 92583), de coordenadas geográficas Latitude 15°33'17,4029"S e Longitude 56°04'09,7174"W e RBMC - Brasília (SAT 91200), de coordenadas geográficas

- CONTINUA NO VERSO -

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/EE3A4-V8J85-MPFNS-KEAWD>.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 29/04/2026 10:04:15

Número do documento: 25052423504659800000181519622

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052423504659800000181519622>

Assinado eletronicamente por: GRAZIELLE LEILANE GONCALVES - 24/05/2025 23:50:47

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS DA COMARCA DE TAPURAH-MT

ELMÚCIO JACINTO MOREIRA - OFICIAL

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

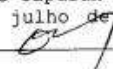
MATRÍCULA: 1.623

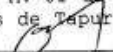
FICHA: 01-verso


Latitude 15°56'49,2964" S e Longitude 47°52'38,7376" W, encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 57° EGr, tendo como o Datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. (a) Paulo Henrique Sempio Borges, Engenheiro Florestal, CREA n° 8.614-D/MT, Código Credenciamento: BFL, ART: 579.748 e 33M194481.

CADASTRO: Código do imóvel rural: 950.050.213.861-3; Módulo rural(ha): 30,0017; N° módulos rurais: 69,98; Módulo fiscal(ha): 100,0000; N° módulos fiscais: 20,9952; FMP(ha): 4,0000; NIREF: 6.517.682-0.

PROPRIETÁRIO(S): SILVINO LUIZ BORTOLY, brasileiro, do comércio, portador da carteira de identidade RG. n° 344 277-SSP/MS e do CPF. n° 182.912.440-49, casado em 05/02/77, sob o regime da comunhão de bens, com **DIADEMA GELATTI BORTOLY**, brasileira, bancária, portadora da carteira de identidade RG. n° 001027673-SSP/MS e do CPF. n° 213.386.120-34, residentes e domiciliados na Rua Itacuru, n° 82, Bairro Itanhangá Park, Campo Grande-MS.

REGISTRO ANTERIOR: AV-01 da matrícula n° 1.330, Livro 02, Registro Geral, de 06/07/2012, deste Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT. Protocolado sob o n° 1704, em 06/07/2012. Tapurah-MT, 06 de julho de 2012. SELO DE AUTENTICIDADE: **ACQ 40767**. Emols.: R\$47,90. Eu,  Oficial que fiz digitar e conferi.

AV-01/1.623 - GEORREFERENCIAMENTO - Em 06/07/2012. Protocolado sob o n° 1704, em 06/07/2012. A requerimento do proprietário, instruído com os documentos exigidos pela Lei n° 10.267, de 28/08/2001, regulamentada pelos Decretos n°s 4.449, de 30/10/2002 e 5.570, de 31/10/2005, alterados pelo Decreto n° 7.620, de 21/11/2011, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula foi **GEORREFERENCIADO**, atendendo às especificações técnicas estabelecidas pela Portaria INCRA/P/N° 1.101/03, nos termos da **Certificação n° 130603000161-01**, datada de 28/03/2006, tudo conforme consta na AV-01 da matrícula anterior n° 1.330, deste Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT. Averbação feita conforme art. 230 da Lei n° 6.015/73. Eu,  Oficial que fiz digitar e conferi.

AV-02/1.623 - PENHORA - Em 18/07/2013. Protocolado sob o n° 3441, em 03/07/2013. A requerimento da parte interessada, acompanhado de Certidão de Registro de Penhora, datada de 08/01/2013 nos termos do art. 659 §4° do CPC, extraída dos autos de ação de cumprimento de sentença n° 0064805-66.2011.8.12.0001 do Juízo de Direito da Décima Primeira Vara Cível da Comarca de Campo Grande-MS, em que é parte autora: Assis, Castro, Vigo e Stuart Advogados S/S e como parte Ré: Silvano Luiz Bortoly, procede-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, para assegurar o pagamento no valor de R\$9.339,70, ficando como fiel depositário o proprietário do imóvel. SELO DE AUTENTICIDADE: **AGG 19044**. Emols.: R\$51,80. Eu,  Oficial que fiz digitar e conferi.

AV-03/1.623 - PENHORA - Em 18/07/2013. Protocolado sob o n° 3441, em 03/07/2013. A requerimento da parte interessada, acompanhado de Certidão de Registro de Penhora, datada de 08/01/2013 nos termos do art. 659 §4° do CPC, extraída dos autos de ação Monitória n° 0060345-07.2009.8.12.0001 do Juízo de Direito da Décima Primeira Vara Cível da Comarca de Campo Grande-MS, em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/EE344-V8-I65-MPFNS-KEAWD>.




**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS DA COMARCA DE TAPURAH-MT**


ELMÚCIO JACINTO MOREIRA - OFICIAL

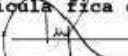
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

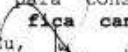
MATRÍCULA: 1.623

FICHA: 02

que é parte autora: Edson Rodrigues Santos e como parte Ré: Silvino Luiz Bortoly, procede-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, para assegurar o pagamento no valor de R\$52.980,00, ficando como fiel depositário o proprietário do imóvel. SELO DE AUTENTICIDADE: **AGG 19045**. Emols.: R\$51,80. Eu,  Oficial que fiz digitar e conferi.

AV-04/1.623 - AÇÃO DE EXECUÇÃO - Em 03/01/2014. Protocolado sob o nº 4553, em 18/12/2013. A requerimento de José Ferreira Soares, datado de 17/12/2013, com a firma reconhecida no Cartório do 2º Ofício de Tapurah-MT, instruído com a Certidão nº 9907, expedida em 17/12/2013 pelo distribuidor de Tapurah-MT, assinada pela Gestora Geral Valnice T. Wagner, nos termos do art. 615-A do CPC, procede-se a esta averbação para constar o ajuizamento da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, tendo como autor: JOSE FERREIRA SOARES, CPF. nº 385.865.251-20, e executados: Silvino Luiz Bortoly, CPF. nº 182.912.440-49 e Diadema Gellati Bortoly, CPF. nº 213.386.120-34, distribuída para a Vara Única, sob nº 2623-70.2013.811.0108 - Código 43688, no dia 16/12/2013, tendo como valor da causa R\$1.764.921,54. SELO DE AUTENTICIDADE: **AIP 80460**. Emols.: R\$51,00. Eu,  Oficial que fiz digitar e conferi.

AV-05/1.623 - CANCELAMENTO - Em 15/08/2016. Protocolado sob o nº 10844, em 01/08/2016. A requerimento da parte interessada, acompanhado da cópia da sentença proferida em 09/04/2015, pela Dra. Ana Helena Alvez Porcel Ronkoski, MM. Juíza de Direito da comarca de Tapurah, nos autos do processo nº 2623-70.2013.811.0108, código 43688, procede-se a esta averbação para fazer constar que a **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, sobre o imóvel da presente matrícula, constante na AV-04 **presente matrícula fica cancelada**. SELO DE AUTENTICIDADE: **AUN 41050**. Emols.: R\$12,30. Eu,  Oficial que fiz digitar e conferi.

AV-06/1.623 - CANCELAMENTO - Em 08/02/2017. Protocolado sob o nº 12077, em 19/01/2017. A requerimento do proprietário Silvino Luiz Bortoly, já qualificado, datado de 12/09/2016, e da Carta Precatória, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande-MS, Dr. Renato Antonio De Liberali, referente aos autos do processo nº 0060345-07.2009.8.12.0001, em que figura como requerente Edson Rodrigues Santos e Outros e como requerido Silvino Luiz Bortoly, procede-se a presente averbação para constar que a **PENHORA constante da AV-03 da presente matrícula, fica cancelada**. SELO DE AUTENTICIDADE: **AWU 92712**. Emols.: R\$12,30. Eu,  Oficial que fiz digitar e conferi.

AV-07/1.623 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO CAUTELAR - Em 14/02/2017. Protocolado sob o nº 12051, em 16/01/2017. Por força da determinação judicial expedida pela Dra. Laura Dorilêo Cândido, MMA. Juíza de Direito na Comarca de Tapurah-MT, constante do Ofício nº 11/2017, de 10/01/2017, procede-se a esta averbação para fazer constar a **EXISTÊNCIA DE AÇÃO CAUTELAR**, bem como para conhecimento de terceiros, conforme decisão liminar proferida nos autos do processo nº 1292-48.2016.811.0108 - Código 53426, da Vara Única da comarca de Tapurah-MT, em que figura como polo ativo José Ferreira Soares e como polo passivo Silvino Luiz Bortoly e Diadema Gelatti Bortoly. SELO DE

- CONTINUA NO VERSO -

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse: <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/EE3A4-V6J65-MPFNS-KEAND>.

registro





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE TAPURAH
VARA ÚNICA DE TAPURAH
AVENIDA RIO DE JANEIRO, 223, TELEFONE: (66) 3547-2186, CENTRO, TAPURAH - MT -
CEP: 78000-000



MANDADO DE AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

Justiça Gratuita

EXPEDIDO POR DETERMINAÇÃO DA MM.ª JUÍZA SUBSTITUTA PATRÍCIA BEDIN

PROCESSO n. 1000575-72.2023.8.11.0108	Valor da causa: R\$ 5.981.661,01
ESPÉCIE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)	
POLO ATIVO: JOSE FERREIRA SOARES Endereço: Rodovia MT 338, Km 150, mais 15 Km, à direita, Gleba Itanhangá, zona rural, TAPURAH - MT - CEP:	
POLO PASSIVO: SILVINO LUIZ BORTOLY e DIADEMA GELATTI BORTOLY	
OBS: O adv. informa no ID 192443437 que disponibilizará meios de locomoção para o cumprimento do mandado de avaliação, Fone: (66) 3547-1488 (WhatsApp 66-98408-2020)	

FINALIDADE: 1. **PROCEDA-SE À PENHORA e AVALIAÇÃO**, observando-se eventual indicação de bem(ns) feita pela parte credora e deferida pelo Juízo ou, na falta dessa e respectivo deferimento, a gradação legal (art. 523, §1º, c/c o art. 835, do CPC), de tantos bens, quantos bastem para a satisfação do crédito exequendo (art. 837, do CPC), onde quer que se encontrem, ainda que sob a posse, detenção ou guarda de terceiros (art. 837, do CPC). 2. **Do Auto de PENHORA e AVALIAÇÃO será(ão) intimado(s) o(s) executado(s)**, em regra, na pessoa de seu advogado, mediante publicação no órgão oficial (art. 272), de modo que nas Comarcas não abrangidas por tal meio, a intimação do patrono dar-se-á, pessoalmente ou por via postal (art. 273, do CPC), observando-se que, na hipótese de inexistir procurador (advogado) constituído nos autos pelo(s) executado(s), ESTE(S) DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADO(S) PESSOALMENTE, para, querendo, oferecer IMPUGNAÇÃO, no prazo de 15 (quinze) dias. 3. Na hipótese de penhora de imóvel(eis), em regra, o depósito recairá na pessoa do(s) Executado(s), que poderá(ão) recusar expressamente o encargo se não tiver condições práticas de zelar pela guarda e conservação do bem. Ademais, o oficial de justiça deverá observar as disposições contidas nos artigos 833, 840 e 846, todos do CPC.

BENS INDICADOS À PENHORA: "imóvel Imóvel Rural denominado Fazenda Bortly, no município de Tapurah/MT, com a área de 2.099,5250ha, objeto da matrícula nº 1.623."

DESPACHO/DECISÃO: "Vistos. Determino o cumprimento da decisão retro. Tendo em vista que os autos tramitam sob a benesse da assistência judiciária gratuita, conforme decisão de ID nº 119439051, razão pela qual não há exigência de adiantamento de despesas processuais para o cumprimento do mandado, porquanto a penhora bens imóveis se formaliza por termo nos autos. Remanesce, portanto, a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 1.623, todavia, frente à assistência judiciária gratuita, não haverá recolhimento de diligências. Sendo assim, cumpra-se com as cautelas de estilo. Intime-se. Cumpra-se, expedindo-se o necessário. Tapurah-MT, data registrada pelo sistema PJe. PATRÍCIA BEDIN Juíza Substituta"

VALOR TOTAL DO DÉBITO, CUSTAS E EVENTUAIS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

VALOR TOTAL DO DÉBITO ATUALIZADO: R\$ R\$ 5.981.661,01

TOTAL PARA PAGAMENTO: R\$ R\$ 5.981.661,01

ADVERTÊNCIAS À PARTE: 1. A impugnação deverá limitar-se às matérias enumeradas no art. 525, do CPC; 2. Quando o executado alegar que o exequente, em excesso de execução, pleiteia quantia superior à resultante da sentença, cumprir-lhe-á declarar de imediato o valor que entende correto, sob pena de rejeição liminar dessa impugnação; 3. A impugnação, em regra, não terá efeito suspensivo, podendo o juiz atribuir-lhe tal efeito desde que relevantes seus fundamentos e o prosseguimento da execução seja manifestamente suscetível de causar ao executado grave dano de difícil ou incerta reparação; 4. Ainda que atribuído efeito suspensivo à impugnação, é lícito ao exequente requerer o prosseguimento da execução, oferecendo e prestando caução suficiente e idônea, arbitrada pelo juiz e prestada nos próprios autos.

ADVERTÊNCIAS AO OFICIAL DE JUSTIÇA: 1. Nos termos do art. 212, §2º, do CPC/2015, as citações e intimações, independentemente de autorização judicial, poderão realizar-se no período de férias forenses, nos feriados ou dias úteis fora do horário de 6h às 20h, observado o disposto no artigo 5º, inciso XI, da Constituição Federal. 2.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 29/04/2026 10:04:15

Número do documento: 25052423504659800000181519622

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052423504659800000181519622>

Assinado eletronicamente por: GRAZIELLE LEILANE GONCALVES - 24/05/2025 23:50:47

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

AVALIO o imóvel no total de R\$ 25.385.672,5 (vinte e cinco milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta centavos.), baseando-se na saca de soja no dia de 20 de maio de 2025, qual seja o valor de R\$ 108,37 (cento e oito reais e trinta e sete centavo.), tendo em vista que estão abertos cerca de 400 a 450 hectares e o restante em plantação nativa. Pode variar o valor, conforme a realidade dos fatos. Foi utilizado como referência a quantia de 450 hectares abertos.

Foram adotados como referência para os cálculos os valores de 400 sacas de soja por hectare em áreas abertas e 35 sacas por hectare em áreas fechadas

Tapurah/MT 23 de novembro de 2024

Grazielle Leilane Gonçalves

Oficiala de Justiça

