



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA

PROCESSO: 0001734-36.2014.8.11.0091 –

POLO ATIVO: BANCO DE LAGE LADEN BRASIL S.A.

POLO PASSIVO: ELISÂNGELA GONÇALVES MEDEIROS. CPF 781.583.111-72.

VALOR DA CAUSA: 70.016,92 (setenta mil e dezesseis reais e dois centavos)

AUTO DE AVALIAÇÃO.

Aos vinte e seis dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, às 07h49min, eu, MÁRCIO JESUS GATTIBONI, Oficial de Justiça, abaixo assinado, Matrícula 27288, nomeado para efetuar a Avaliação do imóvel rural, descrito na Matrícula 1084, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Monte Verde. informado nos autos do processo acima descrito. Sendo parte autora BANCO DE LAGE LADEN BRASIL S.A., e parte executada ELISÂNGELA GONÇALVES MEDEIROS, todos qualificados nos autos, diligenciei até a propriedade da senhora Elisângela Gonçalves Medeiros, não encontrando ninguém na referida propriedade. Diligenciei até a sede da fazenda de João Gonçalves Medeiros, onde conversei com um funcionário, que se identificou apenas como Magno. Após as formalidades legais e explicação sobre o motivo da minha presença naquele local, fiz as devidas observações, anotações e registros fotográficos, não sendo possível caminhar por toda a propriedade, haja vista que estava chovendo na região. Ato contínuo, venho apresentar os termos da Avaliação:

Preliminarmente:

Inicialmente esclareço que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final deste Auto de Avaliação obedeceram ao critério de transação à vista e de acordo com o valor médio praticado no mercado de imóveis semelhantes a este avaliado situados na mesma região e na Planilha de Referência de Preços de Terra do INCRA – MT.

Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828

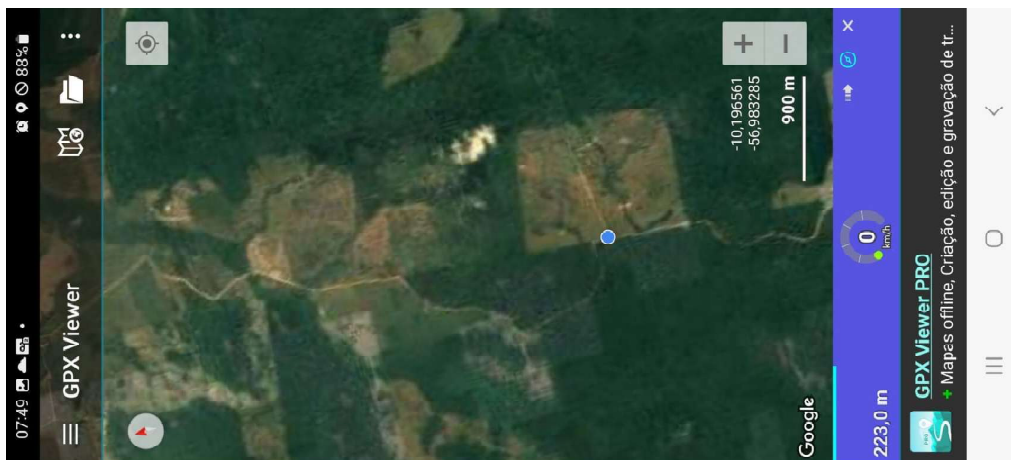




ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA

L O C A L I Z A Ç Ã O

O imóvel objeto do presente Auto de Avaliação situa-se nas coordenadas 10°196'561"S 56°983'285"W, denominada de Águas do Apiacás, localizada na Estrada Rondonópolis, km 40, e distante desta sede de Comarca 94 quilômetros, município de Nova Monte Verde, Mato Grosso.



1 – Imagem parcial, GPX VIWER, mostrando a localização da referida propriedade, matrícula 1084, e suas coordenadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: FAZENDA ÁGUAS DO APIACÁS

Município: Nova Monte Verde - MT

Matrícula: 1084

Área total (ha): 859,95 (oitocentos e cinquenta e nove hectares e noventa e cinco ares);

Área de vegetação nativa: 716,9031 (setecentos e dezesseis hectares noventa ares e trinta e um centiares);

Área de Reserva Legal Preservada – ARLP: 703,1290 (setecentos e três hectares doze ares e noventa centiares);

Área de Preservação Permanente – APP: 61,4865 (sessenta e um hectares quarenta e oito ares e sessenta e cinco centiares);

Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA

Área de Uso Consolidado: 140,1151 (cento e quarenta hectares onze ares e cinquenta e um centiares);

Massa d'água: 2,9365 (dois hectares noventa e três ares e sessenta e cinco centiares);

Área de Preservação Permanente Degradada APPD: 12,4264 (doze hectares quarenta e dois ares e sessenta e quatro centiares);

Informações retiradas do CAR – Cadastro Ambiental Rural de Número do CAR MT-115410/2017 com número do recibo federal **MT-5108956-8D9B230EB09A4BFE99FFF839B4E6D244** em nome de João Gonçalves Medeiros Júnior, ativo em 13/03/2025. Vale salientar que no mesmo local havia, o CAR MT 247617/2024, com número do recibo federal **MT-5108956-B0BC325222414A249ADA7CE102338DFE6**, de 04/06/2024, com caráter suspenso.

CARACTERÍSTICA E SITUAÇÃO:

Trata-se de um imóvel rural, de 859,95 (oitocentos e cinquenta e nove hectares e noventa e cinco ares), conforme Matrícula 1084, distribuídos da seguinte forma: 16,30 % de Área Consolidada e 83,7% Reserva Legal Preservada, Área de Preservação Permanente, Massa d'água, Área de Preservação Permanente Degradada, cujas características são as de floresta nativa do bioma amazônico. Rica em fauna e flora, não possuindo benfeitorias como curral, casas, etc. Possui cerca de arame liso apenas na área consolidada

A propriedade possui relevo ondulado, o que impossibilita, de certa forma, o uso para determinadas lavouras. Contudo, é propício para a criação de gado. Existem, divisões de pastagens, cochos de sal e remanga. Possui vários corpos d'água, com preservação ou reflorestamento da mata ciliar.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:

Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA

A região onde o imóvel em questão está localizado possui rede de energia elétrica. Fácil acesso a propriedade, estrada mantida pela prefeitura com o apoio dos fazendeiros, necessitando de manutenção de tempos em tempos.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS:

Transporte Público Escolar.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A circunvizinhança tem as características da Zona Rural da região.

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região, para tomadas de preços de imóveis semelhantes e pesquisa no Município de Nova Monte Verde, este Oficial de Justiça AVALIOU o imóvel da seguinte forma: Área de uso consolidado, valor de R\$ 18.595,98 (dezoito mil quinhentos e noventa e cinco reais e noventa e oito centavos) por hectare. As demais áreas, valor de R\$ 8.500,00 como demonstrado na tabela a seguir.

<u>Área</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Hectare</u>	<u>Total</u>
Área de Uso Consolidado	140,1151 ha	R\$ 18.595,00	R\$ 2.605.440,28
Reserva Legal, Área de Preservação Permanente e demais áreas	719,8349 ha	R\$ 8.500,00	R\$ 6.118.596,65
<u>TOTAL</u>			<u>R\$ 8.724.036,93</u>

Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA

Diante do relatado acima, encontrei o valor total de **R\$ 8.724.036,93 (oito milhões setecentos e vinte e quatro mil trinta e seis reais e noventa e três centavos)**. E para ficar constando, lavrei o presente Auto de Avaliação, que após lido e achado conforme, segue devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça/Avaliador e pelo fiel depositário.

Nova Monte Verde/MT, 29 de abril de 2025

MÁRCIO JESUS GATTIBONI
Oficial de Justiça/Avaliador
Matrícula 27288

As imagens abaixo são parciais e mostram parte da Área de Uso Consolidado.



Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA



Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA



Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA



As imagens abaixo, foram retiradas do SICAR, Site da Sema e Google Earth.

Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA

The screenshot displays the GEOPORTAL SEMA-MT interface. On the left, a sidebar lists available layers under 'Camadas disponíveis', including 'GEOPORTAL', 'AUTORIZAÇÕES', 'FISCALIZAÇÃO', 'BASE DE REFERÊNCIA', 'SIMCAR', 'CAR VALIDADO', 'CAR REQUERIDO', 'SIMCAR EM ANÁLISE/NAO', 'PRA', 'OUTORGAS', 'DESCENTRALIZAÇÃO', and 'LICENÇAS'. The main map area shows a land parcel with an orange outline. A data popup is visible, containing the following information:

- REQUERIMENTO ID: 421939
- MUNICÍPIO CODIGO: 5108956
- MODULOS FISCAIS: 8.6
- CRUZA TERRA INDIGENA: NAO
- CRUZA AREA EMBARGADA: NAO
- PERCENTUAL SIGEF: 0
- AREA HA: 859.9503
- GEOMETRY:
- Latitude: -10.21529131
- Longitude: -56.97541446

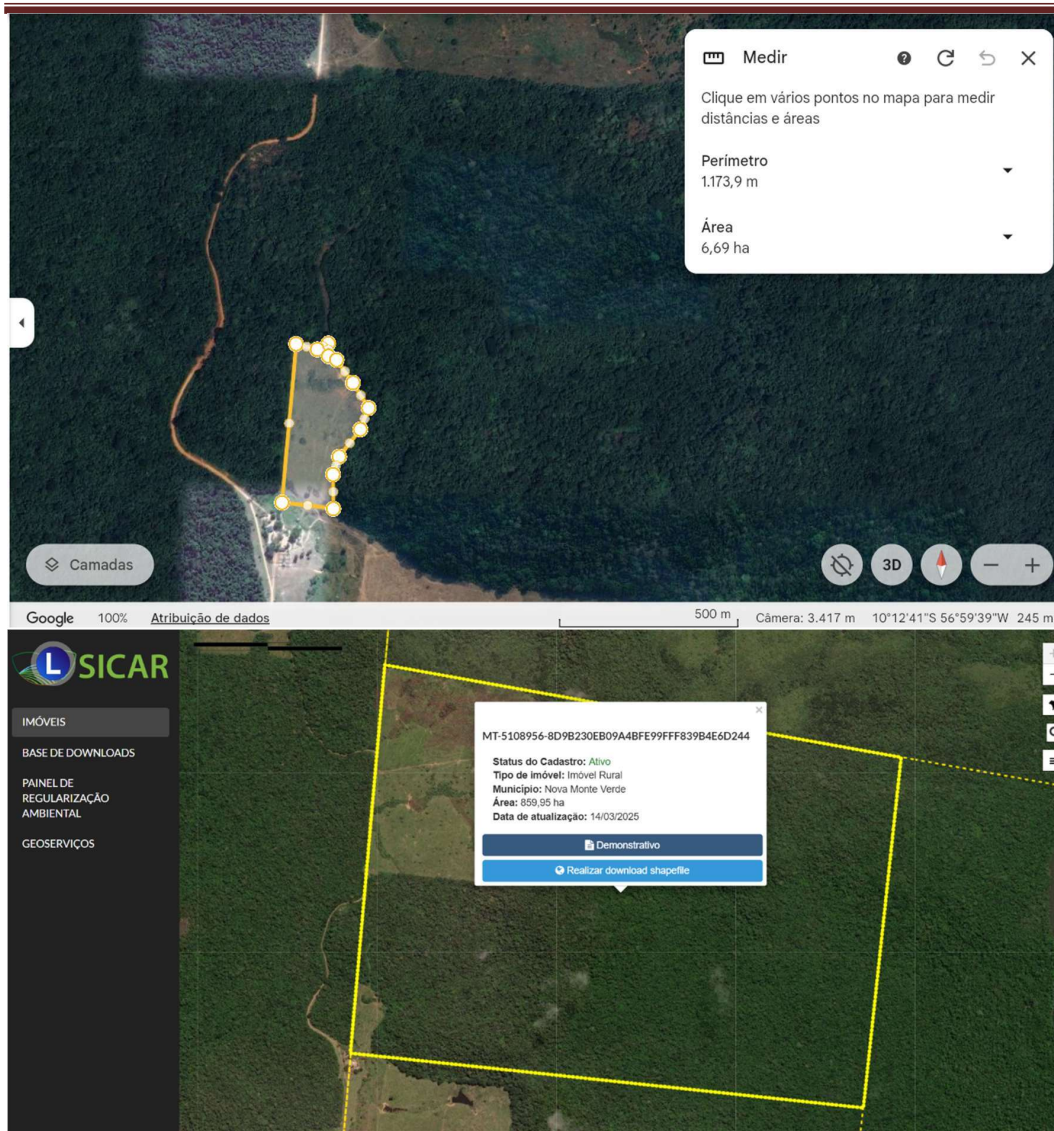
Below the map, a scale bar indicates 1:88.058, with markers for 0, 2.5 km, and 5 km. The status bar at the bottom shows coordinates: -56.96890570, -10.21913487, Datum: EPSG:4674, and a scale of 500 m. A 'Medir' (Measure) tool is overlaid on the map, showing a perimeter of 4.693,82 m and an area of 135,91 ha. The map is powered by Google Maps, with a camera height of 3.437 m and coordinates 10°12'22"S 56°58'54"W.

Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE NOVA MONTE VERDE
JUÍZO DA VARA ÚNICA



Márcio Jesus Gattiboni – Oficial de Justiça – Telefone: (66) 8429-1828

