



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
 JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE ARIPUANÃ-MT
 VARA ÚNICA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Objeto(s) da avaliação: Fazenda Balau, composta pela matrícula nº 128, matrícula nº 129 e matrícula nº 130, ambos localizados no Município de Aripuanã-MT.

Área do Imóvel matrícula nº 128: 3.000,000has (três mil hectares)

Área do Imóvel matrícula nº 129: 3.000,000has (três mil hectares)

Área do Imóvel matrícula nº 130: 3.000,000has (três mil hectares)

Localização do Imóvel: Coordenadas Geográficas **Matrícula 128;** W59°38' 54,124" S9°15' 32,579", **matrícula 130;** W59°37' 5,028" S9°15' 32,553" e **matrícula 129;** W59°35' 15,934" S9°15' 32,517".

Cobertura de Floresta Nativa e Pastagens: Matrícula nº 128 com 73% em Pastagem e 27% em mata nativa, matrícula nº 130 com 79,67% em pastagens e 20,33% em mata nativa e matrícula nº 129 com 82,92% em pastagens e 17,08% em mata nativa. Tendo como média Geral do Imóvel 78,6% em pastagens e 21,4% em Mata nativa.

Bases de Valores Utilizados: Para se chegar a avaliação dos referidos imóvel utilizou-se como referências informações colhidas de valores negociais de compra e venda de terras na região e similares á região do imóvel, encontrando-se o valor médio de R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais) o hectare em mata e R\$ 12.000,00 (doze mil reais) o hectare de área em pastagem. Sendo tais dados colhidos no mês de Outubro de 2021.

Desta forma, analisadas as referências de valores e multiplicando pela área de pastagem e área em mata, dos imóveis tem-se como valor, do imóveis o quantum de **R\$ 91.629.000,00**(noventa e um milhões e seiscentos e vinte e nove mil reais), valor este que os imóveis se encontram aproximadamente avaliados.

OBS: O imóvel encontra-se ocupado por posseiros em toda a sua extensão.

Nada mais tendo para avaliar, eu Oficial de Justiça, elaborei o presente laudo que consta de 01 folha escrita de um só lado e que vai devidamente datada e assinada.

Aripuanã/MT, 19 de Novembro de 2021.

João Paulo Santos de Oliveira





QUADRO DE ÁREAS E PORCENTAGENS

SIGLA	MAT 128	%	MAT 130	%	MAT 129	%	TOTAIS	%
APRMP	3.064.5063	100,0	3.072.100,0	100,0	3.072.522,9	100,0	9.228.838,2	100,0
ADS	2.260.2847	73,3	2.448.2040	79,7	2.547.6551	82,9	7.256.1436	78,6
ARL	824.2215	26,7	624.6050	20,3	524.8678	17,1	1.973.6943	21,4
APP	311.0296	10,1	335.4073	10,9	299.7081	9,8	946.1482	10,3
APRL	163.8128	5,3	125.1895	4,1	77.0202	2,5	366.0225	4,0
APPD	147.2170	4,8	210.2198	6,8	222.6889	7,2	580.1257	6,3

COORDENADAS DOS VÉRTICES DAS MATRÍCULAS

PONTO	GEODÉSICAS		UTM	
	LONGITUDE	LATITUDE	Coord. E (X)	Coord. N (Y)
1	W59°38' 54,124"	S9°15' 32,579"	868326,009	8974772,958
2	W59°37' 5,028"	S9°15' 32,553"	871660,007	8974742,211
3	W59°35' 15,934"	S9°15' 32,517"	874994,019	8974711,464
4	W59°33' 26,871"	S9°15' 32,472"	878327,196	8974680,724
5	W59°33' 28,560"	S9°20' 31,488"	878186,151	8965482,370
6	W59°35' 17,767"	S9°20' 32,425"	874849,107	8965485,979
7	W59°37' 6,949"	S9°20' 31,615"	871513,433	8965543,023
8	W59°38' 56,781"	S9°20' 33,055"	868157,337	8965530,789

Legenda

- COORDENADAS
- NABCENTES
- RODOVIA BR 174 / MT 206
- APVD (Área de Preservação Permanente Degradada)
- APRL (Área de Preservação Permanente em Reserva Legal)
- APP (Área de Preservação Permanente)
- ARL (Área de Reserva Legal)
- ADS (Área Desmatada)
- APRMP (Área da Propriedade por Matrícula)
- LAGOA
- RIO

Imóvel: **Fazenda Balau**

Proprietários:

Supermercado Balau - Comercial e Agrícola Ltda.

Município:

Colíza - MT

Área Total Matrículas:

9.000,0000 hectare

Assunto:

Mapa Imagem Situação

Satélite:

Sentinel 1 - 20 mt resolução

Data Imagem:

27/07/2021



:: 700010454097 - eproc - ::

https://eproc.jfpr.jus.br/eprocV2/controlador.php?acao=minuta_imprimi...

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
7ª Vara Federal de Londrina

Avenida do Café, 543 - Bairro: Aeroporto - CEP: 86038-000 - Fone: (43)3315-6271 - Email: prlon07@jfpr.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004004-20.2018.4.04.7015/PR

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: MARIA MARQUES CARDOSO BALAU

EXECUTADO: JOSE CARDOSO BALAU

EXECUTADO: B. B. LOCACOES LTDA - ME

DESPACHO/DECISÃO

1. Defiro o pedido formulado pela Exequente no evento 12. Assim, expeça-se **carta precatória ao r. Juízo de Direito da Comarca de Aripuanã/MT**, para **reavaliação e leilão** dos imóveis de matrículas nº 128, 129 e 130, do CRI daquela Comarca, penhorados neste feito no evento 8, fls. 62/63.

Uma via deste despacho servirá como CARTA PRECATÓRIA. Instrua-se com o auto de penhora (evento 8, fls. 62/63), termo de depósito (evento 24), e demais peças e informações necessárias ao respectivo cumprimento.

2. Oportunamente, intime-se a Exequente.

Documento eletrônico assinado por **JOAO CARLOS BARROS ROBERTI JUNIOR, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **700010454097v2** e do código CRC **9ec19eb7**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JOAO CARLOS BARROS ROBERTI JUNIOR

Data e Hora: 1/6/2021, às 16:48:22

5004004-20.2018.4.04.7015

700010454097.V2





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE ARIPUANÃ-MT
VARA ÚNICA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Objeto(s) da avaliação: Imóveis Rurais matrícula nº 128, matrícula Nº 129 e matrícula Nº 130, ambos localizados no Município de Aripuanã-MT.

Área do Imóvel matrícula Nº 128: 3.000,000has (três mil hectares)

Área do Imóvel matrícula Nº 129: 3.000,000has (três mil hectares)

Área do Imóvel matrícula Nº 130: 3.000,000has (três mil hectares)

Localização dos Imóveis: Ambos situados no perímetro da discriminatória denominada Guariba II.

Cobertura de Floresta Nativa, vegetação fechada: Sem parâmetros, tendo em vista falta de Croqui e mapa de localização.

Bases de Valores Utilizados: Para se chegar a avaliação dos referidos imóvel utilizou-se como referências informações colhidas de valores negociais de compra e venda de terras na região e similares à região informada (Guariba II), encontrando-se aos valores: mínimos de R\$980,00/há (novecentos e oitenta reais) e máximo de R\$ 1.900,00/há (mil e novecentos reais), assim como foi realizado cálculo analítico de valores oficializados na planilha do Incra de referência 2018 para a Região Rural do Sub-regional de Vilhena(RO) e Cacoal(RO) sob o código regional 5105, na qual está inserido o município de Aripuanã(MT) sob o código de Município nº 5101407, para TERRA NUA, no valor mínimo de R\$ 719,00/há (setecentos e dezenove reais) por hectare e valor máximo de R\$ 1.198,00/ha (um mil cento e noventa e oito reais) por hectare e ainda a tabela de referência básica de valores de terra nua da Prefeitura de Aripuanã/MT para fins do ITR 2018, para as áreas rurais com estas características, na qual se configura o valor de R\$ 630,00 (Seiscentos e trinta reais) por hectare. Sendo tais dados colhidos no dia 18 do presente mês de Setembro de 2018.

Desta forma, analisadas as referências de valores, e extraído-se o valor médio das quatro primeiras e somando ao valor inteiro da última, dividindo por 2 e multiplicando pela área dos imóveis tem-se como valor do imóveis o quantum de **R\$ 8.231.625,00(oito milhões e duzentos e trinta e um mil e seiscentos e vinte e cinco reais)**, valor este que os imóveis se encontram aproximadamente avaliados.

Nada mais tendo para avaliar, eu Oficial de Justiça, elaborei o presente laudo que consta de 01 folha escrita de um só lado e que vai devidamente datada e assinada.

Aripuanã/MT, 18 de Setembro de 2018.

João Paulo Santos de Oliveira
Avaliador Judicial





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE ARIPUANÃ-MT
VARA ÚNICA

AUTO DE PENHORA

Aos 18 dias do mês de Setembro do ano de *dois mil e dezoito*, nesta cidade de Aripuanã-MT, em cumprimento ao r. mandado do(a) MM(ª) Juiz(a) Substituto(a) desta Comarca de Aripuanã-MT/Vara Única, extraído da Carta Precatória nº 8952524 da 1ª Vara Federal de Apucarana da Seção Judiciária da Justiça Federal do Paraná, autos do processo 2005.70.15.003348-5/PR, Cód. Nº 56758 (nosso), eu Oficial de Justiça abaixo assinado, **PENHOREI** o(s) seguinte(s) bem (ns), a saber:

01 (Uma) área de terras de 3.000,0000 HAS (Três mil e hectares), destacada de área maior com 391.480,6575 HAS, situada no perímetro da discriminatória denominada guariba II, no Município de Aripuanã/MT, registrada no 1º Ofício de Aripuanã-MT, livro 02 – Registro Geral, sob a Matrícula Nº 128, Ficha 01, Página 01 e verso. (conforme cópia em anexo)

01 (Uma) área de terras de 3.000,0000 HAS (Três mil e hectares), destacada de área maior com 391.480,6575 HAS, situada no perímetro da discriminatória denominada guariba II, no Município de Aripuanã/MT, registrada no 1º Ofício de Aripuanã-MT, livro 02 – Registro Geral, sob a Matrícula Nº 129, Ficha 01, Página 01 e verso. (conforme cópia em anexo)

01 (Uma) área de terras de 3.000,0000 HAS (Três mil e hectares), destacada de área maior com 391.480,6575 HAS, situada no perímetro da discriminatória denominada guariba II, no Município de Aripuanã/MT, registrada no 1º Ofício de Aripuanã-MT, livro 02 – Registro Geral, sob a Matrícula Nº 130, Ficha 01, Página 01 e verso. (conforme cópia em anexo)

A para ficar constando, lavrei o presente auto, que vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça.

JOÃO PAULO SANTOS DE OLIVEIRA

Oficial de Justiça

Mat. 22.608