



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

CERTIDÃO E LAUDO AVALIATÓRIO

Eu, **ABEL ANTONIO VOLPATO** Avaliador Designado, lotado nesta cidade e Comarca de Vila Bela Ss. Trindade, Estado de Mato Grosso, no uso de minhas legais atribuições, etc...

Certifico e dou fé que em cumprimento ao r. mandado, oriundo dos autos a seguir especificados da forma seguinte:

Vara: ÚNICA

Número: 1000553-78.2021.8.11.0077

Ação:

Requerente ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO AGRONEGÓCIO S/A

Requerido: DIEGGO BRUNO PIO DA SILVA

Finalidade: AVALIAÇÃO

De posse do mandado diligenciei nas regiões as quais estão nas encostas da Serra São Vicente, sendo elas Glebas Sararé, Guaporé, São Judas, Renascer/baia funda, bem como região da Fazenda Eunice onde estão encravadas diversas fazendas, dentre elas, Fazendas Eunice, Palmital, Bacuri, e outras, que indaguei proprietário e moradores naquelas regiões, sendo que não souberam informar a respeito dos imóveis a serem avaliados. Diligenciei ainda, na região dos assentamentos Santa Helena, próximo às encostas referida serra (SãoVicente), onde obtive informações a respeito do confrontante do imóvel sob a matrícula nr 2155 (senhora Marilena Bonini, Fazenda Gameleira), até onde diligenciei, sendo informado pelo senhor Luciomar Barbosa, filho da senhora Marilena, que as terras referentes às matrículas a serem



Este documento foi gerado pelo usuário 004.***.***-92 em 17/10/2024 14:46:25

Número do documento: 220805124225660000089016998

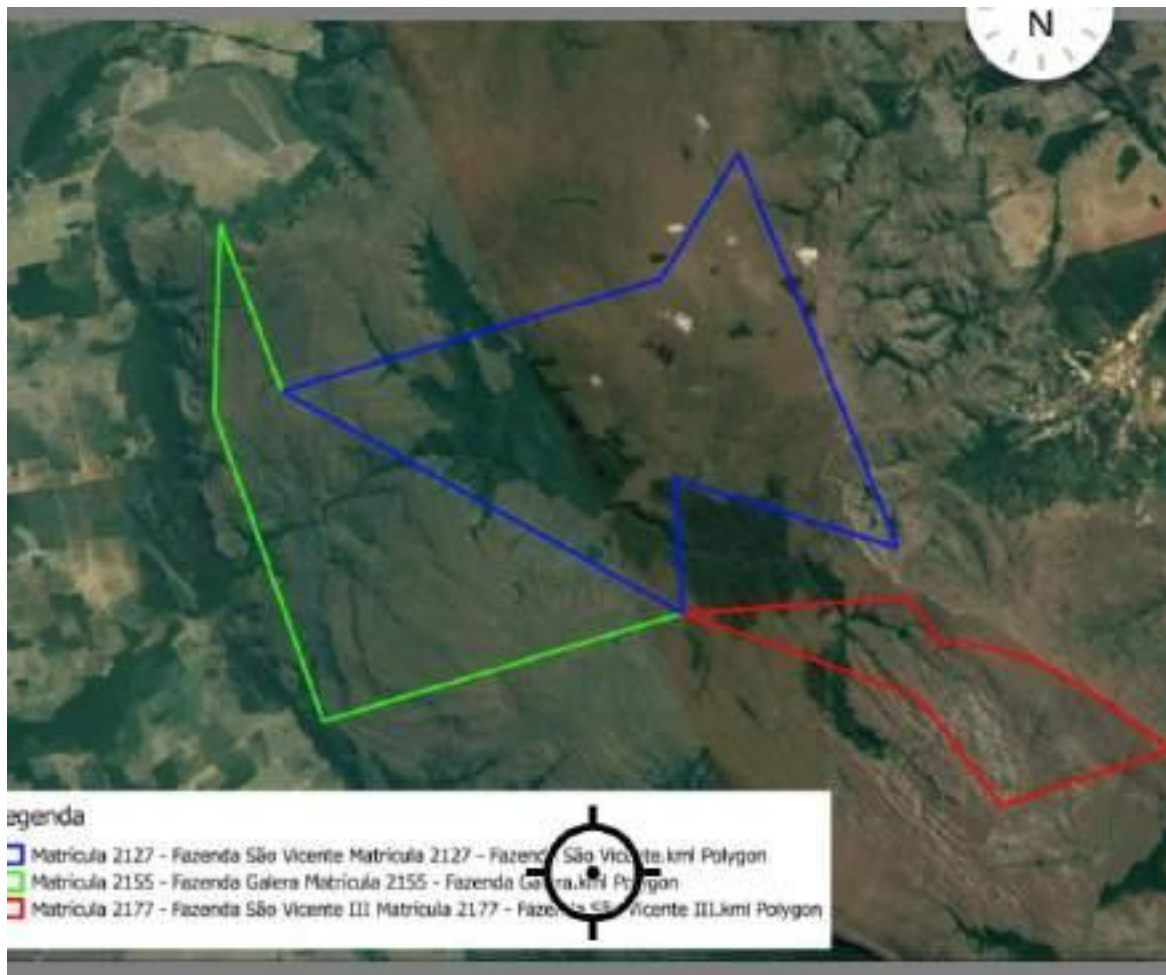
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=220805124225660000089016998>

Assinado eletronicamente por: ABEL ANTONIO VOLPATO - 05/08/2022 12:42:23

Num. 91796401 - Pág.

avaliadas estariam localizadas no topo da serra, às quais suas terras confrontam, porém afirmou ser de difícil acesso, e que inexistem delimitações materiais (cercas), necessitando de auxílio de mapas ou croquis para uma localização mais exata.

Diligenciei então até a cidade de Pontes e Lacerda-MT, onde através de informações prestadas pelo engenheiro Silvio Ballerini, pude através do aplicativo “Avenza maps”, obter informações precisas da então localização dos referidos imóveis, representados na imagem abaixo.



Que em data específica, e através de acesso pela Mineradora São Francisco, e com auxílio do aplicativo citado, estive em loco e constatei os seguintes imóveis:

Um (01) imóvel rural denominado FAZENDA SÃO VICENTE, situado neste município de Vila Bela Ss. Trindade-MT, com área georreferenciada de 3.755,7297-há (três mil, setecentos e cinquenta e cinco hectares, setenta e dois ares e noventa e sete centiares) de terras, matriculados sob o nr 2127, no CRI desta Comarca,

Um (01) imóvel rural denominado FAZENDA SÃO VICENTE III, situado neste município de Vila Bela Ss. Trindade-MT, com área georreferenciada de 1.176,7232-há (Hum mil cento e setenta e seis hectares, setenta e dois ares e trinta e dois centiares) de terras, matriculado sob o nr 2177, no CRI desta comarca e

Um (01) imóvel rural denominado FAZENDA GALERA, situado neste município de Vila Bela Ss. Trindade-MT, com área georreferenciada de 2.666,7747-há (Dois mil seiscentos e sessenta e seis hectares, setenta e sete ares e quarenta e sete centiares) de terras, matriculado sob o nr 2177, no CRI desta comarca.

Trata-se de imóveis localizados no topo da serra São Vicente, com acesso somente através da única estrada existente, a qual liga a mineradora São Francisco à Mineradora São Vicente, que a estrada de acesso até a borda da serra é de boa qualidade, porém aproximadamente uns 60 Km, em cima da serra, estradas ruins, sinuosa e de difícil acesso até os imóveis. Inclusive com acesso somente através de autorização na guarita da mineradora.

Lá estando, percorri por aproximadamente vinte mil metros, através da estrada, a qual corta lateralmente, o imóvel correspondente à matrícula nr 2177, caracterizado no croqui através da cor vermelha, com início no ponto (1) print do croqui onde cursor assinala a exata localização da foto com coordenadas -14.681955, -59.710097 onde referida estrada foi percorrida até o ponto 2, assinalado no print a exata localização da foto com coordenadas n - 14.649517, -59.790713, já em uma das delimitações do imóvel de matrícula nr 2127, caracterizado no croqui na cor azul. Que estando naquele ponto, foi constatado cercas de lascas em eucalipto e arrame liso (fotos 6 e 7), o que caracteriza divisas de propriedades, acreditando este oficial que a partir daquele ponto, trata-se de imóvel alheio aos serem avaliados.





Ponto 1



Ponto 2





foto 6



foto 7

Certifico que não existe estradas que dão acesso ao imóvel de matrícula nr 2155, caracterizado no croqui na cor verde.

Que no percurso foram efetuados registros fotográficos, a fim de demonstrar uma panorâmica dos imóveis correspondentes às matrículas, e suas características.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCELINE DURIGAM FERREIRA PESSANHA, liberado nos autos em 04/02/2025 às 10:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1110515-23.2016.8.26.0100 e código uffxtwiz.

Que não foram encontradas, benfeitorias alguma nos imóveis, tipo: cercas, currais, represas, casas ou sedes, ou ao menos foi encontrado moradores.

Que, os imóveis são cortados por uma linha de transmissão de energia elétrica pertencente às mineradoras.

Que conforme CONSTATADO em loco, e podendo ser visualizado através das fotos apresentadas, posso atestar se tratar de TERRAS EXCLUSIVAS PARA USO DE RESERVA LEGAL E/OU PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS. Uma vez se tratar de região montanhosa e acidentada, com rochas expostas e vegetação característica de solos inapropriados para exploração agropecuária. Que o valor dos imóveis será apresentado com base em pesquisas com proprietários de imóveis rurais e com referência e tabelas de órgãos específicos.

Bem como,, tomo como base para cálculo do valor a ser utilizado como referência, tabelas utilizadas pelos seguintes órgãos: FAMATO-MT;SEFAZ-MT e INCRA-MT.

https://sistemafamato.org.br/portal/famato/arquivos/Planilha_Referencial_de_Preco_d_e_Terras_do_INCRA-MT_2010.pdf;
<http://app1.sefaz.mt.gov.br/0325677500623408/7C7B6A9347C50F55032569140065EBBF/934742959F461F3984257B01005A313B>; <https://antigo.incra.gov.br/pt/ramt-sr13-mt>.

Estando conforme disposto no croqui, os imóveis localizados em uma mesma região, com características idênticas e com confrontações entre si, todos ausentes de benfeitorias, unifico o valor do hectare para fins da avaliação dos três imóveis.

VALORES DE REFERENCIA: R\$ 1.600,00/ hectare.

Visto e avaliado **3.755,7297-há (três mil, setecentos e cinquenta e cinco hectares, setenta e dois ares e noventa e sete centiares) de terras, matriculados sob o nr 2127**, em R\$ 1.600,00/há, totalizando assim um valor de R\$ 6.009.167,52 (Seis milhões, nove mil cento e sessenta e sete reais e cinquenta e dois centavos).

Visto e avaliado **1.176,7232-há (Hum mil cento e setenta e seis hectares, setenta e dois ares e trinta e dois centiares) de terras, matriculado sob o nr 2177**, em R\$ 1.600,00/há, totalizando assim um valor de R\$ 1.882.757,12 (Um milhão oitocentos e oitenta e dois mil setecentos e cinquenta e sete reais e doze centavos).

Visto e Avaliado **2.666,7747-há (Dois mil seiscentos e sessenta e seis hectares, setenta e sete ares e quarenta e sete centiares) de terras, matriculado sob o nr 2177**, em R\$ 1.600,00/há, totalizando assim um valor de R\$ 4.266.839,52 (Quatro milhões, duzentos e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos).



VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 12.158.764,16 (Doze milhões, cento e cinquenta e oito mil setecentos e sessenta e quatro reais e dezesseis centavos).

os fins de direito. Assim sendo, devolvo o mandado em cartório para

Vila Bela Ss. Trindade- 04 de agosto 2022.

Abel Antonio Volpato
Oficial Justiça/avaliador

