

AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO

Aos **08 (oito) dias**, do mês de fevereiro do ano de Dois Mil e Vinte e quatro, neste Município de Sorriso Estado de Mato Grosso, em cumprimento a Carta Precatória, oriunda do Juízo da Primeira Vara Federal de Santo Antônio/RS, e ao despacho de ID. 136976713, da MM.ª Juíza de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, de posse da presente, extraída dos autos sob nº. 1014867-72.2023.8.11.0040, onde figuram como polo ativo: CAIXA ECONOMICA FEDERAL e polo passivo: TERBIO DO GREMIO LUIZ DE OLIVEIRA, de posse da precatória, diligencie no imóvel rural objeto de matrícula 76.509, do CRI de Sorriso/MT, e aí sendo, após as formalidades legais, EFETUEI A PENHORA DO IMÓVEL ABAIXO DESCRITO:

- Imóvel rural da com área de 16,3701 há (dezesesseis hectares, trinta e sete ares e um centiares) remanescente da matrícula 76.509, situado na Gleba Rio Verde no Município de Sorriso/MT, Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT, com os devidos limites e confrontações constantes na “Certidão de Inteiro Teor”, em anexo. De propriedade de TÉRBIO DO GRÊMIO LUIZ DE OLIVEIRA e CARLA SIMONE S. DE OLIVEIRA.

Auto de Penhora



MATRÍCULA 76 509	FOLHA 01F	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL <i>Haroldo Casanoves Sorriso</i> OFICIAL
SORRISO, 23 DE fevereiro DE 2023		
<p>Imóvel rural denominado Fazenda Santa Maria - Parcela E, situado na Gleba Rio Verde, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 16,3701 ha (dezesseis hectares, trinta e sete ares e um centiare) e os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice PRO-V-0112, Longitude: 55º40'18,441", Latitude: 13º06'56,863" e Altitude: 218,760 m; deste, segue confrontando com a margem esquerda do Rio Teles Pires, no azimute 234º56' e distância de 43,02 m até o vértice AWB-P-E028, Longitude: 55º40'34,610", Latitude: 13º06'40,920", e Altitude: 321,530 m; no azimute 217º22' e distância 65,01 m até o vértice AWB-P-E027, Longitude: 55º40'40,920", Latitude: 13º06'59,368" e Altitude: 322,790 m; no azimute 308º03' e distância 141,38 m até o vértice AWB-P-E028, Longitude: 55º40'34,610", Latitude: 13º06'40,920", e Altitude: 321,530 m; no azimute 185º48' e distância 89,93 m até o vértice AWB-P-E032, Longitude: 55º40'45,098", Latitude: 13º07'15,429" e Altitude: 321,760 m; no azimute 184º03' e distância 72,33 m até o vértice AWB-P-E033, Longitude: 55º40'45,098", Latitude: 13º07'15,429" e Altitude: 321,760 m; no azimute 185º06' e distância 11,24 m até o vértice AWB-P-E034, Longitude: 55º40'45,436", Latitude: 13º07'17,789" e Altitude: 322,000 m; no azimute 185º06' e distância 52,19 m até o vértice AWB-V-0420, Longitude: 55º40'45,955", Latitude: 13º07'21,772" e Altitude: 320,980 m; deste, segue confrontando com a Fazenda Pedra - L, matrícula 554045,955", Longitude: 55º40'45,955", Latitude: 13º07'21,772" e Altitude: 320,980 m; deste, segue confrontando com a Fazenda Bel Draco, matrícula 2643 (CNS: 06.423-9), no azimute 74º21' e distância 232,20 m até o vértice FRI-V-0112, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas são georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro sendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEP). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puzosini). Perímetros e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geodésicas. Imóvel georeferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Cartão de Registro nº 119ed39-09c-6-411fa22c-44c624cdd80, Cadastro, CCR 2022 - código do imóvel rural: 921.067.038.563-3, denominação: Fazenda Santa Maria; área total: 176,8543 ha, classificação fundiária: pequena propriedade produtiva, última declaração: 32/11/2018; localização: Gleba Rio Verde, Área 01, município: Sorriso - UF: MT, módulo rural: 30,0261 ha, e nº de módulos rurais: 8,89, módulo fiscal: 90,00 ha, nº de módulos fiscais: 1,9650; FMP: 4,00 ha, em nome de: Lutzardo Hansen, CPF: 386.328.703-60, nacionalidade: brasileira; nº de inscrição do imóvel: 100,00; NIRE: 1.151.018-3; Proprietário: TÉRBIO DO GRÊMIO LUIZ DE OLIVEIRA, brasileiro, administrador de empresas, CNH nº: 01741726113, Dtrac: MT, CPF nº: 185.790.990-53, casado pelo regime de comunhão parcial de bens em 10/11/2017 com CARLA SIMONE SCHIMMOWEIN DE OLIVEIRA, brasileira, advogada, CNH nº: 02628982756, Dtrac: MT, CPF nº: 923.097.470-68, residentes na Rua Amambai nº: 409-S, Bairro Pioneiro, Lucas do Rio Verde - MT, Matrícula exterior: 73296-PL-01-1-02-04-24096/2022 deste Serviço Registral, Proc. nº: 266.046 de 24/01/2023, O Oficial,</p>		

Realizada a PENHORA, nomeei como fiel depositário o **Sr. TÉRBIO DO GRÊMIO LUIZ DE OLIVEIRA, CPF: 355790.990-53**, residente e domiciliado à Rua das Amambai, 409-S, Bairro Pioneiro, Lucas do Rio Verde/MT, **cientificando-o**, de que deverá zelar pela qualidade e conservação do bem penhorado e que dele não poderá abrir mão, sem prévia autorização do Meritíssimo Juiz do feito, sob as penas da lei. E para ficar constando lavei o AUTO que lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça e Pelo Depositário.


EDEZIO DE OLIVEIRA SANTANA

Oficial de Justiça


TÉRBIO DO GRÊMIO LUIZ DE OLIVEIRA,

CPF: 355790.990-53

Fiel depositário

Auto de Penhora



EXECELENTÍSSIMA SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
COMARCA DE SORRISO ESTADO DE MATO GROSSO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EDEZIO DE OLIVEIRA SANTANA, Oficial de Justiça, matrícula de nº 5402, desta comarca, em cumprimento ao mandado de Avaliação, extraído dos autos de n.º 1014867-72.2023.8.11.0040, onde figuram como polo ativo: CAIXA ECONOMICA FEDERAL e polo passivo: TERBIO DO GREMIO LUIZ DE OLIVEIRA, por determinação do (a) Meritíssimo (a) Juiz (a) de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca /MT, procedi as diligencias necessárias, no endereço indicado no mandado, Rodovia MT 485 – KM 24, + 5 km à esquerda, Gleba Rio Verde Morocó neste município de Sorriso/MT, e aí sendo, no local, LEVANTEI TODOS OS DADOS CARACTERISTICOS DO IMÓVEL E PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO da seguinte forma:

Preliminarmente, requer esclarecer que a pesquisa e a apuração dos valores imobiliários correspondentes aos imóveis, contidos ao final do presente auto de avaliação, obedeceram ao critério de transação à vista, na data, não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacional realizável; Tendo de ser, aliás, o critério de transação a vista obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado; Quanto ao método para esta avaliação, usei o método comparativo, sempre atualizado à luz da realidade do mercado imobiliário, motivo pelo qual, fora

Auto de Avaliação de Bem Imóvel





Poder Judiciário do
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso MT

realizada a tomada de preço junto às empresas especializadas no ramo de compra e venda de imóveis, nesta cidade de Sorriso/MT;

DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

- Um imóvel rural com área de 16.3701 há, (dezesseis hectares, trinta e sete ares e um centiares), Parcela E, situado na Gleba Rio Verde, Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso/MT, sob a matrícula de n.º 76.509, fls. 01, do livro n.º 02 do Registro Geral. Propriedade de Tércio do Grêmio Luiz de Oliveira.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES: CONFORME CONSTANTE DA MATRICULA ABAIXO.

MATRÍCULA 76.509 FOLHA 01F

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Haroldo Cavalcanti Sorriso
OFICIAL

SORRISO 23 DE fevereiro DE 2023

Imóvel rural denominado Fazenda Santa Maria - Parcela E, situado na Gleba Rio Verde, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 16,3701 ha (dezesseis hectares, trinta e sete ares e um centiare) e os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice FRJ-V-0112, Longitude: -55°40'18,441", Latitude: -13°06'56,861" e Altitude: 318,760 m, deste, segue confrontando com a margem esquerda do Rio Teles Pires, no azimute 234°56' e distância de 43,02 m até o vértice AWB-P-E026, Longitude: -55°40'39,610", Latitude: -13°06'57,667" e Altitude: 321,550 m, no azimute 217°22' e distância 65,01 m até o vértice AWB-P-E027, Longitude: -55°40'40,920", Latitude: -13°06'59,348" e Altitude: 322,790 m, no azimute 208°03' e distância 141,28 m até o vértice AWB-P-E028, Longitude: -55°40'43,126", Latitude: -13°07'03,405" e Altitude: 320,890 m, no azimute 192°48' e distância 99,65 m até o vértice AWB-P-E029, Longitude: -55°40'43,859", Latitude: -13°07'06,567" e Altitude: 322,090 m, no azimute 190°33' e distância 94,32 m até o vértice AWB-P-E030, Longitude: -55°40'44,433", Latitude: -13°07'09,544" e Altitude: 319,200 m, no azimute 189°58' e distância 91,74 m até o vértice AWB-P-E031, Longitude: -55°40'44,803", Latitude: -13°07'12,543" e Altitude: 320,310 m, no azimute 185°40' e distância 89,93 m até o vértice AWB-P-E032, Longitude: -55°40'45,098", Latitude: -13°07'15,459" e Altitude: 321,990 m, no azimute 188°05' e distância 72,33 m até o vértice AWB-P-E033, Longitude: -55°40'45,436", Latitude: -13°07'17,789" e Altitude: 322,000 m, no azimute 186°06' e distância 71,24 m até o vértice AWB-P-E034, Longitude: -55°40'45,988", Latitude: -13°07'20,094" e Altitude: 320,980 m, no azimute 188°51' e distância 52,19 m até o vértice AWB-V-0420, Longitude: -55°40'45,955", Latitude: -13°07'21,772" e Altitude: 320,980 m, deste, segue confrontando com a Fazenda Pedra-1, matrícula 61696 (CNS: 06.427-9), no azimute 254°22' e distância 43,58 m até o vértice AWB-M-0946, Longitude: -55°40'46,389", Latitude: -13°07'21,891" e Altitude: 329,690 m, no azimute 254°22' e distância 238,55 m até o vértice AWB-M-3398, Longitude: -55°40'54,016", Latitude: -13°07'23,981" e Altitude: 329,020 m, deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Maria - Parcela D, matrícula 73596 (CNS: 06.427-9), no azimute 10°34' e distância 521,03 m até o vértice AWB-M-3409, Longitude: -55°40'50,811", Latitude: -13°07'07,231" e Altitude: 326,920 m, no azimute 12°49' e distância 235,51 m até o vértice AWB-M-3408, Longitude: -55°40'49,095", Latitude: -13°06'59,779" e Altitude: 340,330 m, deste, segue confrontando com a Fazenda Boi Branco, matrícula 2643 (CNS: 06.427-9), no azimute 74°23' e distância 371,29 m até o vértice FRJ-V-0112, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Pulsant). Perímetro e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Certificação: b1f9cd29-09c6-41bf-a22c-44c624acde89. Cadastro, CCIR 2022 - código do imóvel rural: 901.067.028.568-3; denominação: Fazenda Santa Maria, área total: 176,8543 ha; classificação fundiária: pequena propriedade produtiva; última declaração: 28/11/2018; localização: Gleba Rio Verde Área 01, município: Sorriso - UF: MT; módulo rural: 30,0261 ha, n.º de módulos rurais: 5,89; módulo fiscal: 90,00 ha, n.º de destinação do imóvel: 100,00; NIRE: 3.151.018-3. Proprietário: TERCIO DO GREMIO LUIZ DE OLIVEIRA, brasileiro, administrador de empresa, CNH n.º 01741726113 Detran - MT, CPF n.º 335.790.990-53, casado pelo regime de comunhão parcial de bens em 10/11/2017 com CARLA SIMONE SCHLINDWEIN DE OLIVEIRA, brasileira, advogada, CNH n.º 02628982756 Detran - MT, CPF n.º 923.097.470-68, residências na Rua Amambai n.º 409-S, Bairro Pioneiro, Lucas do Rio Verde - MT. Matrícula anterior: 73596 R. 01 L.º 02 de 24/06/2022 deste Serviço Registral. Prot. n.º 266.046 de 24/01/2023. O Oficial,

DA LOCALIZAÇÃO: Encontra-se localizada em área totalmente rural, aproximadamente 80 km da zona urbana de Sorriso e 35 Km do município de Lucas do rio Verde/MT;

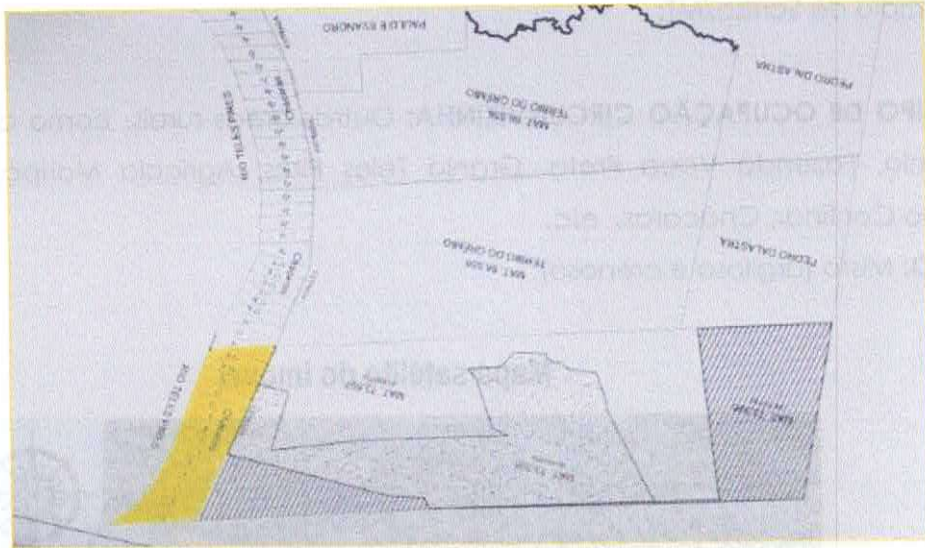


Auto de Avaliação de Bem Imóvel





Poder Judiciário do
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso MT



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.



Auto de Avaliação de Bem Imóvel





DO ACESSO: Rodovia MT 485 – KM 24 + 5 KM na Comunidade da Linha Morocó no município de Sorriso/MT;

DO TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA: Outras áreas rurais, como a Fazenda Santo Antônio, Fazenda Vaca Preta, Granja Teles Pires, Agrícola Maripá, Confinamento Grupo Confinar, Chácaras, etc.

SOLO: Misto (argiloso e arenoso).

Mapa satélite do imóvel



Auto de Avaliação de Bem Imóvel





DA DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Sob o referido imóvel rural se encontra edificadas algumas benfeitorias:

- Rede de energia Elétrica com transformadores;
- Estrada particular
- Cercas de arame lisos e madeiras de lei;
- Porteiras;

FORMA DE DISTRIBUIÇÃO GERAL DO IMÓVEL:

No momento em que foi realizada a vistoria do imóvel, pude verificar que o mesmo tem quase que a totalidade de sua área loteada para chácaras, lazer e pesqueiros, conforme aproximado mapa abaixo e fotos anexas.

CONCLUSÃO E ATRIBUIÇÃO DE VALOR AO IMÓVEL:

Para realizar a avaliação do imóvel acima descrito, como de praxe, foi adotado o método comparativo direto, de pesquisas e levantamento de preços e valores no mercado imobiliário deste município, onde as pesquisas apontaram valores comparativos em negócios de compra e venda de propriedades semelhantes da região, conforme as fontes abaixo.

As fontes levantadas por este avaliador judicial consistem visitas, nas áreas e chácaras vizinhas, com corretores de imóveis, em imobiliárias desta cidade, onde obtive informações de negócios de compra e venda realizadas e realizando contatos com proprietários de chácaras que ainda estão à venda.

Com relação a presente avaliação, com base na média das informações levantadas, que levando em conta o prazo para pagamento e o fato de valor a vista,

ATRIBUO O IMÓVEL DO IMÓVEL PENHORADO, NA MODALIDADE DE PAGAMENTO À VISTA:

- Um imóvel rural com área de 16,3701 há, (dezesseis hectares, trinta e sete ares e um centiares),.....**R\$ 5.600.000,00**

(Cinco milhões e seiscentos mil reais);

Auto de Avaliação de Bem Imóvel





Poder Judiciário do
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso MT



Auto de Avaliação de Bem Imóvel





Poder Judiciário do
Estado de Mato Grosso
Comarca de Sorriso MT

E, para constar, lavro o presente auto que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

Sorriso/MT, 22 de Fevereiro de 2024.


EDEZIO DE OLIVEIRA SANTANA
Oficial De Justiça

Auto de Avaliação de Bem Imóvel

