



Número: **1007480-20.2023.8.11.0003**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **4ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS**

Última distribuição : **29/03/2023**

Valor da causa: **R\$ 994.670.196,74**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
JACQUELINE DE MELO PEREIRA BITTENCOURT (INVENTARIANTE)	
	RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO(A)) RODRIGO FONSECA FERREIRA (ADVOGADO(A))
JAIRO DIAS PEREIRA PECUARIA (AUTOR(A))	
	RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO(A)) RODRIGO FONSECA FERREIRA (ADVOGADO(A))
AGROPECUARIA GRANDE NORTE LTDA (AUTOR(A))	
	RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO(A)) RODRIGO FONSECA FERREIRA (ADVOGADO(A))
PARANATINGA COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO LTDA (AUTOR(A))	
	RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO(A)) RODRIGO FONSECA FERREIRA (ADVOGADO(A))
PARANATINGA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA - ME (AUTOR(A))	
	RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO(A)) RODRIGO FONSECA FERREIRA (ADVOGADO(A))
PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LTDA (AUTOR(A))	
	RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO(A)) RODRIGO FONSECA FERREIRA (ADVOGADO(A))

<b>TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA - ME (AUTOR(A))</b>	
	<b>RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO(A)) RODRIGO FONSECA FERREIRA (ADVOGADO(A))</b>
<b>CEREALISTA PARANATINGA COMERCIO DE CEREAIS LTDA - ME (AUTOR(A))</b>	
	<b>RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS (ADVOGADO(A)) RODRIGO FONSECA FERREIRA (ADVOGADO(A))</b>
<b>CREDORES (REU)</b>	
	<b>ALICE MOREIRA STUDART DA FONSECA (ADVOGADO(A)) FREDERICO DUNICE PEREIRA BRITO (ADVOGADO(A)) RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA (ADVOGADO(A)) NILSON NOVAES PORTO (ADVOGADO(A)) LAERCIO FAEDA (ADVOGADO(A))</b>

**Outros participantes**

<b>PANSIERI ADVOGADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)</b>	
	<b>FLAVIO PANSIERI (ADVOGADO(A))</b>
<b>MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO (CUSTOS LEGIS)</b>	

**Documentos**

<b>Id.</b>	<b>Data da Assinatura</b>	<b>Movimento</b>	<b>Documento</b>	<b>Tipo</b>
119287175	30/05/2023 20:03	Juntada de Petição de petição	<a href="#">Petição</a>	Petição
119287179	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Plano de Recuperacao Judicial Grupo Dias</a>	Documento de comprovação
119287180	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 01 - Laudo de viabilidade</a>	Documento de comprovação
119287181	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02 - Resumo da avaliação dos bens</a>	Documento de comprovação
119287182	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.1 - Avaliação - Fazenda Garimpeira</a>	Documento de comprovação
119287183	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.2 - Avaliação - Fazenda JJ</a>	Documento de comprovação
119287184	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.3 - Avaliação - Fazenda Santa Maria</a>	Documento de comprovação
119287185	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.4 - Avaliação - Fazenda Toca da Raposa</a>	Documento de comprovação
119287186	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.5 - Avaliação - Fazenda Três Irmãos</a>	Documento de comprovação
119289641	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.6 - Avaliação - M 5729</a>	Documento de comprovação
119289642	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.7 - Avaliação - M 4285 e 4288</a>	Documento de comprovação
119289643	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.8 - Avaliação - M 4286</a>	Documento de comprovação
119289644	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.9 - Avaliação - M 4287</a>	Documento de comprovação
119289645	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.10 - Avaliação - M 31417</a>	Documento de comprovação
119289646	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.11 - Avaliação - M 3381</a>	Documento de comprovação
119289647	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.12 - Avaliação - M 19677 e 21795</a>	Documento de comprovação

119289649	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.13 - Avaliação - M 20801 e 20802</a>	Documento de comprovação
119289648	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.14 - Avaliação - M 32202</a>	Documento de comprovação
119289650	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.15 - Avaliação - M 33605 a 33610 e 33615 a 33622</a>	Documento de comprovação
119289651	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.16 - Avaliação - M 7184</a>	Documento de comprovação
119289652	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.17 - Avaliação - M 493</a>	Documento de comprovação
119289653	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.18 - Avaliação - M 454</a>	Documento de comprovação
119289654	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.19 - Avaliação - M 41960</a>	Documento de comprovação
119289655	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.20 - Avaliação - M 40947</a>	Documento de comprovação
119289656	30/05/2023 20:03	Sem movimento	<a href="#">Doc. 02.21 - Avaliação dos bens móveis</a>	Documento de comprovação



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS - MT**

**Autos de nº. 1007480-20.2023.8.11.0003**

**AGROPECUÁRIA GRANDE NORTE LTDA e outros, todos EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já qualificados nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, por seus advogados e bastante procuradores que a esta subscrevem, vêm, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada tempestiva do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, acompanhado do Laudo de Viabilidade Econômica e do Laudo de Avaliação de Ativos (Docs. 01 e 02), nos termos do art. 53 da Lei nº. 11.101/2005.

O artigo 53 da Lei de Recuperação Judicial e Falência (“LRF”) estabelece que o Plano de Recuperação Judicial deve ser apresentado no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da publicação da decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial, conforme segue:

"Art. 53. O **plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:**" (Grifamos)



**São Paulo - SP**  
Av. Faria Lima, 3.144 - 3o Andar  
Itaim Bibi

**Contato**  
fes@fesadv.com.br  
T: 11 99768 3817 | T: 11 97499 6375 | T: 11 99595 0064





Ademais, o artigo 189, caput, do mesmo diploma legal determina que, naquilo que for cabível, será aplicado o Código de Processo Civil, sendo que o §1º, inciso I, assegura que todos os prazos estabelecidos na LRF serão contados em dias corridos, nos seguintes termos:

"Art. 189. **Aplica-se, no que couber, aos procedimentos previstos nesta Lei**, o disposto na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (**Código de Processo Civil**), desde que não seja incompatível com os princípios desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020)

§ 1º Para os fins do disposto nesta Lei: (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020)

I - **todos os prazos nela previstos ou que dela decorram serão contados em dias corridos;**" (Grifamos)

No que diz respeito às determinações legais para a contagem dos prazos, o artigo 224 do Código de Processo Civil estabelece que o dia de início será excluído e o dia do vencimento será incluído para o computo do prazo. Além disso, o prazo será prorrogado para o próximo dia útil caso o dia do começo ou o dia do final coincidam com um dia em que o expediente forense seja encerrado antes ou iniciado depois da hora normal, ou haja indisponibilidade da comunicação eletrônica, conforme disposto:

"Art. 224. Salvo disposição em contrário, **os prazos serão contados excluindo o dia do começo** e incluindo o dia do vencimento.

§ 1º **Os dias do começo e do vencimento do prazo serão prorrogados para o primeiro dia útil seguinte, se coincidirem com dia em que o expediente forense for encerrado antes ou iniciado depois da hora normal ou houver indisponibilidade da comunicação eletrônica.**

§ 2º Considera-se como data de publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação no Diário da Justiça eletrônico.



São Paulo - SP  
Av. Faria Lima, 3.144 - 3o Andar  
Itaim Bibi

Contato  
fes@fesadv.com.br  
T: 11 99768 3817 | T: 11 97499 6375 | T: 11 99595 0064





§ 3º A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação." (Grifamos)

Conforme disposto pelo artigo 224 do CPC, o prazo (mesmo contado em dias corridos) começa a fluir a partir do primeiro dia útil subsequente ao da ciência dos Recuperandos sobre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial.

**Sobre esse particular, faz-se necessário esclarecer os conceitos jurídicos de “fluência” e de “contagem” de prazos, que não se confundem. Conforme a mais abalizada doutrina, o marco inicial de determinado prazo processual será a data de sua fluência, no entanto, o início da contagem desse prazo só se dará a partir do primeiro dia útil subsequente.**

De acordo com a lição do ilustre mestre Cândido Rangel Dinamarco<sup>1</sup>:

“A lei não é clara na distinção entre fluência do prazo e sua contagem, confundindo os dois conceitos e provocando incertezas terminológicas que são responsáveis por dúvidas e equívocos de significativa relevância prática. Correr é caminhar, fluir. A fluência do prazo começa quando ele próprio tem início. (...) **Na realidade, a contagem do prazo só tem início quando se completa a primeira unidade de sua duração e não no termo a quo. Se sou intimado hoje e hoje o prazo começa a correr (início do prazo ou de sua fluência), só amanhã é que, se for dia útil, o prazo começará a ser contado.**” (grifamos)

A diferença entre os conceitos de “fluência” e “contagem” é determinante para possibilitar a correta interpretação do artigo 224 do CPC,

<sup>1</sup> Instituições de Direito Processual Civil. Vol. II. São Paulo: Malheiros, p. 561



São Paulo - SP  
Av. Faria Lima, 3.144 - 3o Andar  
Itaim Bibi

Contato  
fes@fesadv.com.br  
T: 11 99768 3817 | T: 11 97499 6375 | T: 11 99595 0064





afinal, ainda que a fluência do prazo se dê na data de ciência dos Recuperandos, o seu efetivo cômputo somente se dará a partir do primeiro dia útil subsequente.

Nesses termos, o dia da fluência não é contabilizado e a contagem se inicia somente no dia útil subsequente, assim é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. RECURSO INTEMPESTIVO. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO NCPC. FALHA OU INDISPONIBILIDADE DO SISTEMA DE PETICIONAMENTO ELETRÔNICO. NÃO COMPROVAÇÃO NO MOMENTO OPORTUNO. PRAZO. ART. 224, § 1º, DO NCPC. INÍCIO E FIM. AUSÊNCIA DE FALHA DO SISTEMA. PRAZO RECURSAL. PRORROGAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CÓPIA EXTRAÍDA DA INTERNET. TEMPESTIVIDADE NÃO EVIDENCIADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A alegada indisponibilidade do sistema deve ser comprovada, no momento oportuno, por documento idôneo, o que não ocorreu no caso dos autos. **3. Nos termos do art. 224, § 1º, do NCPC, apenas os dias do começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte, se coincidirem com dia em que o expediente forense for encerrado antes ou iniciado depois da hora normal ou houver indisponibilidade da comunicação eletrônica.** 4. A simples juntada de cópia de informações extraídas da internet não tem o condão, por si só, de comprovar a interposição tempestiva do recurso. 5. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1711639 SP 2020/0135688-0, Data de Julgamento: 25/04/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/04/2022)”



São Paulo - SP  
Av. Faria Lima, 3.144 - 3o Andar  
Itaim Bibi

Contato  
fes@fesadv.com.br  
T: 11 99768 3817 | T: 11 97499 6375 | T: 11 99595 0064





Dessa forma, **é certo que a decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial foi proferida em 31/01/2023,** mas somente foi publicada em **27/04/2023**. No entanto, mesmo que se possa considerar a data de proferimento da decisão como marco para a contagem do prazo, excluindo-se essa data de fluência, temos que a contagem tem início no primeiro dia útil subsequente, ou seja, **03/05/2023**.

Por conseguinte, tendo a contagem do prazo se iniciado em - 03/05/2023, é certo que o termo final dos 60 (sessenta) dias corridos para a apresentação do Plano de Recuperação Judicial nestes autos, apenas ocorrerá em 01/06/2023.

**Portanto, resta demonstrada a tempestividade do Plano de Recuperação Judicial que é apresentado nesta oportunidade, porquanto prazo final somente se esgotará em 01/06/2023.**

Ante o exposto, requer a juntada aos autos do Plano de Recuperação Judicial acompanhado do respectivo Laudo de Viabilidade Econômica e dos Laudos de Avaliação de Ativos que acompanham a essa petição.

Termos em que,  
pede deferimento.

Rondonópolis, 30 de maio de 2023.

**RODRIGO DE OLIVEIRA SANTOS**

**RODRIGO FONSECA FERREIRA**



São Paulo - SP  
Av. Faria Lima, 3.144 - 3o Andar  
Itaim Bibi

Contato  
fes@fesadv.com.br  
T: 11 99768 3817 | T: 11 97499 6375 | T: 11 99595 0064





OAB/SP 305.481

OAB/SP 323.650

**CLARA BERTO NEVES CAPOROSSI**

OAB/MT 26.565



**São Paulo - SP**  
**Av. Faria Lima, 3.144 - 3o Andar**  
**Itaim Bibi**

**Contato**  
**fes@fesadv.com.br**  
**T: 11 99768 3817 | T: 11 97499 6375 | T: 11 99595 0064**



**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**CEREALISTA PARANATINGA COMÉRCIO DE CEREAIS – LTDA., TRANSPARANATINGA**  
**TRANSPORTADORA LTDA., PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA., PARANATINGA**  
**COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS**  
**DE PETRÓLEO LTDA., AGROPECUÁRIA GRANDE NORTE LTDA., E ESPÓLIO DE JAIRO**  
**DIAS PEREIRA. – TODOS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

*Recuperação Judicial de CEREALISTA PARANATINGA COMÉRCIO DE CEREAIS – LTDA.,  
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA.,  
PARANATINGA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS  
DE PETRÓLEO LTDA., AGROPECUÁRIA GRANDE NORTE LTDA., ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA –  
TODOS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, em curso perante o MM. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de  
Rondonópolis - MT, nos autos nº. 1007480-20.2023.8.11.0003.*

**CEREALISTA PARANATINGA COMÉRCIO DE CEREAIS – LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.170.225/0001-96, estabelecida na Rodovia BR 364, Km 203, s/n, Distrito Industrial, Rondonópolis/MT, CEP: 78.745-800, com atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob o NIRE nº 51200081111, **TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.303.700/0001-18, com sede na Rodovia BR 364, S/N, KM 203, Bairro Distrito Industrial, Rondonópolis/MT, CEP: 78.710-129, com atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial de Mato Grosso sob o NIRE nº 51200150971, **PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.318.534/0001-23, com sede na Rodovia MT 130, SN, KM 04, Bairro Distrito Industrial, Paranatinga/MT, com atos constitutivos arquivados na Junta Comercial de Mato Grosso sob o NIRE nº 51200155549, **PARANATINGA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.033.333/0001-76, com sede na Avenida Senador Atílio Fontana, 438, Distrito Industrial, Rondonópolis/MT, CEP: 78745-800, com atos constitutivos arquivados na Junta Comercial de Mato Grosso sob o NIRE nº 51200321465, **PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.794.891/0001-99, com sede na Avenida Ítório Correia da Costa, nº 2130, Jardim Belo Horizonte, CEP: 78.705-540, Rondonópolis/MT, com atos constitutivos arquivados na Junta Comercial de Mato Grosso sob o NIRE nº 51200401337, **AGROPECUÁRIA GRANDE NORTE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.310.149/0001-00, com sede na Fazenda Grande Norte, localizada na Rodovia MT-130, km 212, zona Rural, CEP: 78.870-000, Paranatinga/MT, com atos constitutivos arquivados na Junta Comercial de Mato Grosso sob o NIRE nº 51200660758, e **ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**, produtor rural, devidamente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.353.615/0001-28, que se qualificava como brasileiro, casado à época do óbito, portador da Carteira de Identidade RG 1279439-2 SSP/MT, inscrito no CPF/ME sob o nº 117.227.621-87, com último domicílio na Rua João Pessoa, nº 668, apartamento 500, Centro, CEP 78700-082, Rondonópolis/MT, neste ato representado por sua inventariante **JACQUELINE PEREIRA DE MELO BITENCOURT**, brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 13705108-7 SESP/PR, inscrita no CPF/ME sob o nº 720.086.951-15, residente e domiciliada na Rua João Pessoa, nº 668, apartamento 500, centro, CEP 78700-082, Rondonópolis/MT (em conjunto “Grupo Dias Pereira” ou “Recuperandos”), apresentam este Plano de Recuperação Judicial (“Plano”)



para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos arts. 45, 53 e 58 da Lei nº. 11.101/2005 (“Lei de Recuperação Judicial” e/ou “LRJ”):

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- (i) os Recuperandos enfrentam dificuldades econômico-financeiras severas contra as quais entenderam que o meio mais adequado à superação é a propositura de pedido de Recuperação Judicial, a qual foi ajuizada em 29 de março de 2023, perante o Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso (“Juízo da Recuperação Judicial”), em trâmite sob o nº 1007480-20.2023.8.11.0003 (“Recuperação Judicial”), cujo processamento foi deferido em 31 de março de 2023, nos termos da Lei de Recuperação Judicial;
- (ii) em obediência à determinação legal, os Recuperandos têm a obrigação de apresentar o meio mais adequado para a equalização do passivo e superação da crise econômico-financeira perante o Juízo da Recuperação Judicial, instrumentalizado neste plano de recuperação judicial, o qual cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação dos Recuperandos; (b) é viável sob o ponto de vista econômico; e (c) é acompanhado do respectivo laudo de viabilidade econômica e de avaliação dos bens e ativos dos Recuperandos, subscrito por empresa especializada;
- (iii) incumbe aos Recuperandos equalizar o seu passivo de modo harmônico, igualitário e respeitando a paridade dos credores sujeitos à recuperação, refutando qualquer distorção de recebimento privilegiado de um único credor em detrimento aos demais; e
- (iv) a finalidade precípua do plano de recuperação judicial é a busca da superação da crise econômico-financeira dos Recuperandos, com a manutenção da atividade empresarial dos Recuperandos com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; e (c) renegociar o pagamento de seus credores, por meio de concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas, venda parcial de ativos, constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor, tudo de acordo com a realidade empresarial dos Recuperandos.

Os Recuperandos submetem o presente Plano de Recuperação Judicial à homologação judicial e, caso haja objeção dos credores, os Recuperandos requerem seja convocada Assembleia Geral de Credores para votação do referido Plano, sob os termos a seguir indicados.

### **PARTE I – INTRODUÇÃO**

#### **1. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES**

**1.1. Regras de Interpretação.** Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, iniciando-se com letra maiúscula, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste plano de recuperação judicial referem-se a cláusulas e anexos do próprio plano de recuperação judicial. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.



**1.2. Definições.** Os termos utilizados neste Plano têm os significados definidos abaixo:

**1.2.1. “Administrador Judicial”:** administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação Judicial, assim entendido como **PANSIERI ADVOGADOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.810.223/0001-63, representado pelo **Dr. Flávio Pansieri** ou quem vier a substituí-lo.

**1.2.2. “AGC”:** significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.3. “Créditos”:** são todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial e listados na Lista de Credores apresentada pelos Recuperandos.

**1.2.4. “Créditos com Garantia Real”:** são os Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.5. “Créditos ME e EPP”:** são os Créditos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados ou subordinados detidos por empresas que operem sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.6. “Créditos Quirografários”:** são os Créditos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.7. “Créditos Trabalhistas”:** são os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da Data do Pedido ou aqueles equiparados, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.8. “Credores”:** são os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários, Credores ME e EPP.

**1.2.9. “Credores Trabalhistas”:** são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.10. “Credores com Garantia Real”:** são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial;

**1.2.11. “Credores com Garantia Real Opção A”:** são os Credores com Garantia Real que optarem pelo recebimento de seus Créditos com Garantia Real conforme Opção A, prevista na Cláusula 7.2. deste Plano.

**1.2.12. “Credores com Garantia Real Opção B”:** são os Credores com Garantia Real que optarem pelo



recebimento de seus Créditos com Garantia Real conforme Opção B, prevista na Cláusula 7.3. deste Plano.

**1.2.13.** “Credores com Garantia Real Opção C”: são os Credores com Garantia Real que optarem pelo recebimento de seus Créditos com Garantia Real conforme Opção C, prevista na Cláusula 7.4 deste Plano.

**1.2.14.** “Credores ME e EPP”: são os Credores detentores de Créditos ME EPP, nos termos do art. 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.15.** “Credores Quirografários”: são os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.16.** “Credores Quirografários Opção A”: são os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção A, prevista na Cláusula 8.2 deste Plano.

**1.2.17.** “Credores Quirografários Opção B”: são os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção B, prevista na Cláusula 8.3 deste Plano.

**1.2.18.** “Credores Quirografários Opção C”: são os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção C, prevista na Cláusula 8.4 deste Plano.

**1.2.19.** “Data do Pedido”: a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelos Recuperandos, dia 29 de março de 2023.

**1.2.20.** “Dia Útil”: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de Mato Grosso, nas cidades de Cuiabá e/ou Rondonópolis, não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

**1.2.21.** “Evento de Liquidez”: significa a concretização da hipótese de alienação total da UPI, constatada a partir da expedição da competente carta de arrematação da UPI, mediante decisão judicial que não tenha sido desafiada por recurso com concessão de efeito suspensivo.

**1.2.22.** “Encerramento da Recuperação Judicial”: significa a data em que a Recuperação Judicial for definitivamente arquivada, após o trânsito em julgado da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.23.** “Homologação do Plano”: data da publicação da decisão judicial do Juízo da Recuperação que homologar o presente Plano nos termos do art. 45 ou 58, *caput* e §1º, da Lei de Recuperação Judicial, conforme o caso.

**1.2.24.** “Juízo da Recuperação”: Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso.

**1.2.25.** “Lista de Credores”: considera-se a lista de credores apresentada pelos Recuperandos quando do protocolo do pedido de Recuperação Judicial no ID 115400144.



**1.2.26.** “Lei de Recuperação Judicial” ou “LRF”: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada pela Lei nº 14.112/2020.

**1.2.27.** “Plano”: significa este plano de recuperação judicial, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos apresentados pelos Recuperandos a ser deliberados em Assembleia Geral de Credores.

**1.2.28.** “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial ajuizado pelos Recuperandos, em curso perante o Juízo da Recuperação, em trâmite sob o nº 1007480-20.2023.8.11.0003.

**1.2.29.** “Recuperandos”: significa a CEREALISTA PARANATINGA COMÉRCIO DE CEREAIS – LTDA., TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA., PARANATINGA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA., AGROPECUÁRIA GRANDE NORTE LTDA., ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA – TODOS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

**1.2.30.** “UPI”: significa unidade produtiva isolada, a ser constituída por até 80% (oitenta por cento) do patrimônio dos Recuperandos, especificamente dos ativos constantes do Anexo UPI, nos termos do artigo 60 da Lei de Recuperação Judicial.

## PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO

### 2. OBJETIVO DO PLANO

**2.1. Objetivo.** O Plano ora apresentado tem por objetivo viabilizar, conforme disposições do art. 47 da LRF, a superação da crise econômico-financeira dos Recuperandos, preservando sua função social enquanto grupo empresarial geradora de bens, recursos, empregos e tributos. Para tanto, o presente Plano atende aos interesses dos credores do Grupo Dias Pereira, mediante o equacionamento das dívidas de forma compatível com a sua capacidade de fluxo de caixa com a possibilidade de antecipação dos pagamentos assumidos caso haja a alienação da UPI.

**2.2. Razões da Recuperação Judicial.** A crise do Grupo Dias Pereira, em resumo, se iniciou com o plano de expansão de suas atividades, com a criação de novas empresas, financiado por receitas provenientes de programas governamentais e empréstimos bancários. No entanto, o setor agropecuário enfrentou uma série de desafios, como o abate expressivo de animais devido aos altos custos da pecuária e baixos preços da arroba do boi. Além disso, a estiagem severa em 2020 reduziu as áreas de pastagem e aumentou os custos de produção bovina. Esses fatores elevaram os custos de produção e resultaram em aumento no preço da arroba do boi, agravado pela paralisação mundial que trouxe prejuízos incontáveis à inúmeras empresas. A suspensão temporária das importações de carne pela China e outros países devido à pandemia também diminuiu as margens de lucro. Esses eventos, juntamente com os prejuízos acumulados nos últimos anos, intensificaram-se no primeiro semestre de 2021 com o agravamento da crise sanitária e a imposição de medidas restritivas ao funcionamento das atividades econômicas, afetando a economia e o consumo. Durante esse período, os bancos se recusaram a aumentar os limites de crédito das empresas do grupo Recuperando, dificultando ainda mais sua operação. O setor agrícola também sofreu com condições climáticas adversas, como a falta de chuva, que prejudicaram a produção de safra. No segundo semestre de 2021, o falecimento de Jairo Dias Pereira, líder do grupo recuperando, agravou ainda mais a crise enfrentada pelas empresas. A redução drástica do faturamento levou as Requerentes a ficarem



descapitalizadas, incapazes de cumprir todas as obrigações contraídas. Como resultado, elas precisaram recorrer a empréstimos bancários com altas taxas de juros para obter capital de giro. Diante dessa situação, a única saída para os Recuperandos foi buscar a sua reestruturação por meio da recuperação judicial, com a finalidade de preservar suas atividades empresariais, empregos e expertise agrícola, conforme estabelecido na Lei de Recuperação Judicial e Falências.

**2.3. Viabilidade Econômica do Plano e Avaliação dos Ativos dos Recuperandos.** Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, o laudo de viabilidade econômica deste Plano e o laudo de avaliação dos bens e ativos dos Recuperandos, subscritos por empresas especializadas, acompanham este Plano, fazendo parte integrante em todos os seus termos.

**2.4. Novação dos Créditos.** Conforme o art. 59 da LRF, a aprovação do Plano implica novação dos créditos anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, os quais serão pagos estritamente nos termos aqui estabelecidos. Sendo assim, todas as condições contratuais originais que sejam incompatíveis ou divergentes com o Plano serão consideradas inaplicáveis dada a novação. Ainda, em caso de conflito entre as disposições do presente Plano e eventuais obrigações constantes de contratos celebrados com os Credores antes do pedido de recuperação, sempre prevalecerá o conteúdo deste Plano. Caso, por medida judicial, novos credores sejam reconhecidos, tais credores – considerados futuros – serão incluídos no Plano no *status* que se encontra, submetendo-se integralmente às suas disposições.

**2.5. Continuidade das Atividades.** Durante todo o período em que estiver em recuperação judicial, os Recuperandos poderão desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao cumprimento de seu objeto social.

## PARTE III – MEIOS DE RECUPERAÇÃO

### 3. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

**3.1. Meios de Recuperação.** Nos termos da Lei de Recuperação Judicial, a solução mais eficiente para a equalização, reestruturação e liquidação da totalidade dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial resulta no presente Plano que prevê como meios de recuperação *(a)* a reestruturação do passivo dos Recuperandos mediante a obtenção de prazo, carência e deságio como condições para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; *(b)* a alienação de ativos dos Recuperandos na modalidade de certame judicial, por meio de constituição de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”), como uma das formas para obtenção de recursos para acelerar o pagamento de seus Credores; e *(c)* preservação da atividade empresarial para geração de caixa e consecução da continuidade empresarial, ainda que em escala menor que àquela outrora praticada.

### 4. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES E NOVOS FORNECIMENTOS

**4.1. Manutenção da Atividade Empresarial.** Sujeito às limitações previstas em lei, os Recuperandos resguardam o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos convergentes com a sua atividade empresarial, especialmente quanto à manutenção da exploração direta de suas áreas rurais, sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação, sujeito, todavia, aos limites estabelecidos neste Plano.



## PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES

### 5. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

**5.1. Pagamento dos Créditos Trabalhistas.** Os Credores Trabalhistas receberão a integralidade de seus Créditos Trabalhistas, limitado ao valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por Credor, em até 01 (um) ano contado da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação de seu crédito na Recuperação Judicial, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano.

**5.1.1.** No prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da Homologação do Plano serão pagos eventuais saldos de Credores Trabalhistas, até o limite de 05 (cinco) salários-mínimos por Credor, que tenham vencido nos 03 (três) meses anteriores ao ajuizamento de Recuperação Judicial, nos estritos termos do parágrafo primeiro do art. 54 da Lei de Recuperação Judicial.

**5.1.2.** O Crédito Trabalhista que eventualmente ultrapassar o limite estabelecido na Cláusula 6.1 acima será pago nas mesmas condições, prazo e forma previstos para o pagamento dos Créditos Quirografários, conforme previsto na Cláusula 8.1.

**5.1.3. Correção Monetária.** Os Créditos Trabalhistas serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial (“TR”) limitado a 1% (um por cento) ao ano, mais aplicação de juros lineares de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da Homologação do Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**5.2. Quitação dos Créditos Trabalhistas.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a mais plena, irrevogável e irretroatável quitação dos Créditos Trabalhistas.

### 6. PAGAMENTOS DOS CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)

**6.1. Pagamento dos Créditos com Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real deverão, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Homologação do Plano, mediante protocolo nos autos da Recuperação Judicial, optar pelo recebimento de seus Créditos com Garantia Real conforme uma das opções previstas abaixo.

**6.2. Créditos com Garantia Real Opção A.** Os Credores com Garantia Real que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção A, receberão a integralidade de seus Créditos, limitado ao valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por Credor, em até 01 (um) ano contado da data da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação de seu crédito na Recuperação Judicial, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano, o que poderá ser antecipado em caso de Evento de Liquidez.

**6.2.1. Correção Monetária e Juros.** Os Créditos com Garantia Real Opção A serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial, limitada a 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da Homologação do Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**6.2.2. Quitação.** Efetuado o pagamento em qualquer das modalidades acima, o Credor com garantia Real concede a mais ampla, geral, inequívoca, irrevogável e irretroatável quitação aos Recuperandos



sobre a totalidade de seu Crédito para todos os fins de direito.

**6.3. Créditos com Garantia Real Opção B.** Os Credores com Garantia Real que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção B, receberão o montante equivalente a 15% (quinze por cento) de seus Créditos com Garantia Real, com carência de 03 (três) anos, contados da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação de seu crédito na Recuperação Judicial, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano, em 15 (quinze) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida até o primeiro Dia Útil do ano subsequente ao término do prazo de carência e as demais até o último Dia Útil dos anos subsequentes, respeitados os percentuais anuais de amortização previstos na tabela abaixo:

PARCELA	% de AMORTIZAÇÃO
1	2,00%
2	2,00%
3	4,00%
4	5,00%
5	5,00%
6	5,00%
7	5,00%
8	5,00%
9	5,00%
10	5,00%
11	7,00%
12	10,00%
13	10,00%
14	15,00%
15	15,00%

**6.3.1. Correção Monetária.** Os Créditos com Garantia Real Opção B em moeda Reais serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial, limitada a 1% (um por cento) ao ano e serão acrescidos juros lineares de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da data da publicação da decisão de Homologação do Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**6.3.1.1** Os respectivos juros e correção monetária serão incidentes, apurados e pagos de modo individual, sobre cada uma das parcelas acima mencionadas de modo independente.



**6.3.2. Renúncia.** Os Credores com Garantia Real que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção B, renunciam de modo irrevogável e irretroatável no ato da escolha a toda e qualquer garantia real e fidejussória que possuírem, incluindo-se, mas não se limitando à aval, fiança, penhor, hipoteca, direitos contra coobrigados, subordinados e garantidores *latu sensu*, renunciando todo e qualquer direito além dos créditos aqui novados.

**6.3.3. Quitação.** Efetuado o pagamento nos moldes acima, o Credor com garantia Real concede a mais ampla, geral, inequívoca, irrevogável e irretroatável quitação aos Recuperandos sobre a totalidade de seu Crédito para todos os fins de direito.

**6.4. Créditos com Garantia Real Opção C.** Os Credores com Garantia Real que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção C, receberão a integralidade de seu crédito limitado a 10% (dez por cento) de seus Créditos com Garantia Real, com carência de 03 (três) anos contados da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação de seu crédito na Recuperação Judicial, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano, em 17 (dezesete) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida até o primeiro Dia Útil do ano subsequente ao término do prazo de carência e as demais até o último Dia Útil dos anos subsequentes, respeitados os percentuais anuais de amortização previstos na tabela abaixo:

PARCELA	% de AMORTIZAÇÃO
1	1,00%
2	1,00%
3	2,00%
4	2,00%
5	4,00%
6	5,00%
7	5,00%
8	5,00%
9	5,00%
10	5,00%
11	5,00%
12	5,00%
13	5,00%
14	10,00%
15	10,00%
16	15,00%



17	15,00%
----	--------

**6.4.1. Correção Monetária.** Os Créditos com Garantia Real Opção C serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial, limitada a 1% (um por cento) ao ano, acrescidos juros lineares de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da Homologação do Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**6.5. Evento de Liquidez.** Na hipótese de alienação da UPI de forma integral, nos termos deste Plano, os Créditos, conforme novados, dos Credores detido pelos Credores com Garantia Real poderão ser antecipadamente pagos em até 180 (cento e oitenta) dias contados da expedição da carta de arrematação da UPI em favor do eventual arrematante ou do efetivo recebimento da totalidade do valor da arrematação, o que ocorrer por último, de acordo com a disponibilidade do valor arrecadado com a arrematação da UPI.

**6.6. Cash Sweep.** Os Recuperandos poderão, a seu único e exclusivo critério, antecipar os pagamentos dos Credores com Garantia Real Opção B e Opção C, a qualquer momento após a Homologação do Plano e desde que seja percebido excedente em seu fluxo de caixa que proporcione condições financeiras suficientes para a quitação da totalidade dos credores com Garantia Real a serem antecipados sem prejuízo às suas atividades e de modo igualitário, respeitando a *par conditio creditorum*.

**6.7. Não Opção da Forma de Pagamento.** Na hipótese do Credor com Garantia Real não manifestar tempestiva e corretamente a sua opção de recebimento de seu Crédito com Garantia Real, o Crédito com Garantia Real será adimplido nos termos da Opção A, conforme previsto na Cláusula 7.2 acima.

**6.8. Quitação.** Efetuado o pagamento nos moldes acima, o Credor com Garantia Real concede a mais ampla, geral, inequívoca, irrevogável e irretirável quitação aos Recuperandos sobre a totalidade de seu Crédito para todos os fins de direito.

## 7. PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

**7.1. Pagamento dos Créditos Quirografários.** Os Credores Quirografários deverão, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Homologação do Plano, mediante protocolo nos autos da Recuperação Judicial, optar pelo recebimento de seus Créditos Quirografários, conforme uma das opções previstas abaixo.

**7.2. Créditos Quirografários Opção A.** Os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção A, receberão a integralidade de seus Créditos limitado ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Credor, em até 01 (um) ano contado da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação de seu crédito na Recuperação Judicial, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano.

**7.2.1. Correção Monetária:** Os Créditos Quirografários Opção A serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial, limitada a 1% (um por cento) ao ano e serão acrescidos juros lineares de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da Homologação do Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**7.2.2. Quitação.** Efetuado o pagamento em qualquer das modalidades acima, o Credor Quirografário



concede a mais ampla, geral, inequívoca, irrevogável e irretroatável quitação aos Recuperandos sobre a totalidade de seu Crédito para todos os fins de direito.

**7.3. Créditos Quirografários Opção B.** Os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção B receberão a integralidade de seu crédito limitado a 15% (quinze por cento) de seus Créditos Quirografários, com carência de 03 (três) anos contados da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação de seu crédito na Recuperação Judicial, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano, em 15 (quinze) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida até o primeiro Dia Útil posterior ao prazo de carência e as demais até o último Dia Útil dos anos subsequentes, respeitados os percentuais anuais de amortização previstos na tabela abaixo:

PARCELA	% de AMORTIZAÇÃO
1	2,00%
2	2,00%
3	4,00%
4	5,00%
5	5,00%
6	5,00%
7	5,00%
8	5,00%
9	5,00%
10	5,00%
11	7,00%
12	10,00%
13	10,00%
14	15,00%
15	15,00%

**7.3.1. Correção Monetária.** Os Créditos Quirografários Opção B serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial, limitada a 1% (um por cento) ao ano, acrescidos de juros lineares de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da Homologação do Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**7.3.1.1** Os respectivos juros e correção monetária serão incidentes, apurados e pagos de modo individual, sobre cada uma das parcelas acima mencionadas de modo independente.



**7.3.2. Renúncia.** Os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção B, renunciam de modo irrevogável e irretroatável no ato da escolha a toda e qualquer garantia que possuem, incluindo-se, mas não se limitando à aval, fiança, direitos contra coobrigados, devedores solidários, subordinados e garantidores *latu sensu*, renunciando todo e qualquer direito além da forma de recebimento estabelecida neste Plano dos créditos aqui novados.

**7.3.3. Quitação.** Efetuado o pagamento nos moldes acima, o Credor Quirografário concede a mais ampla, geral, inequívoca, irrevogável e irretroatável quitação aos Recuperandos sobre a totalidade de seu Crédito para todos os fins de direito.

**7.4. Créditos Quirografários Opção C.** Os Credores Quirografários, que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção C, receberão a integralidade de seu crédito limitado a 10% (dez por cento) de seus Créditos Quirografários, com carência de 03 (três) anos contados da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação de seu crédito na Recuperação Judicial, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano, em 17 (dezesete) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida até o primeiro Dia Útil posterior ao prazo de carência e as demais até o último Dia Útil dos anos subsequentes, respeitados os percentuais anuais de amortização previstos na tabela abaixo:

PARCELA	% de AMORTIZAÇÃO
1	1,00%
2	1,00%
3	2,00%
4	2,00%
5	4,00%
6	5,00%
7	5,00%
8	5,00%
9	5,00%
10	5,00%
11	5,00%
12	5,00%
13	5,00%
14	10,00%
15	10,00%
16	15,00%



17	15,00%
----	--------

**7.4.1. Correção Monetária.** Os Créditos Quirografários Opção C serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial, limitada a 1% (um por cento) ao ano e os Créditos Quirografários Opção C em moeda estrangeira serão corrigidos monetariamente pela Variação Cambial da respectiva moeda e, em ambos os casos, serão acrescidos juros lineares de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da Homologação do Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**7.5. Evento de Liquidez.** Na hipótese de alienação da UPI de forma integral, nos termos deste Plano, e após antecipados os pagamentos dos Credores com Garantia Real, nos termos da Cláusula 7.5. acima, os Créditos, conforme novados, dos Credores Quirografários poderão ser antecipadamente pagos em até 180 (cento e oitenta) dias contados da expedição da carta de arrematação da UPI em favor do eventual arrematante ou do efetivo recebimento da totalidade do valor da arrematação, o que ocorrer por último, de acordo com a disponibilidade do valor arrecadado com a arrematação da UPI.

**7.6. Cash Sweep.** Sem prejuízo da antecipação prevista na Cláusula 7.6, em caso de Evento de Liquidez, os Recuperandos poderão, ao seu único e exclusivo critério, antecipar os pagamentos dos Credores com Quirografários Opção A e Opção B, a qualquer momento após a Homologação do Plano e desde que seja percebido excedente em seu fluxo de caixa que proporcione condições financeiras suficientes para a quitação da totalidade dos credores antecipados sem prejuízo às suas atividades e de modo igualitário, respeitando a *par conditio creditorum*.

**7.7. Não Opção da Forma de Pagamento.** Na hipótese de o Credor Quirografário não manifestar tempestiva e corretamente a sua opção de recebimento de seu Crédito Quirografário, o Crédito Quirografário será adimplido nos termos da Opção A, conforme previsto na Cláusula 8.2 acima

**7.8. Quitação.** Efetuado o pagamento nos moldes acima, o Credor Quirografário concede a mais ampla, geral, inequívoca, irrevogável e irretroatável quitação aos Recuperandos sobre a totalidade de seu Crédito para todos os fins de direito.

## **8. PAGAMENTOS DOS CREDITORES ME E EPP (CLASSE IV)**

**8.1. Pagamento dos Créditos ME e EPP.** Os Credores ME e EPP deverão, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da publicação da decisão de Homologação do Plano, mediante protocolo nos autos da Recuperação Judicial, optar pelo recebimento de seus Créditos ME e EPP, conforme uma das opções previstas abaixo.

**8.2. Créditos ME e EPP Opção A.** Os Credores ME e EPP que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção A, receberão a integralidade de seus Créditos, limitado ao valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Credor, em até 1 (um) ano contado da data da publicação da decisão de Homologação do Plano ou da definitiva habilitação do respectivo crédito, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano.

**8.2.1. Correção Monetária.** Os Créditos ME e EPP Opção A serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial, limitada a 1% (um por cento) ao ano, mais aplicação de juros lineares de



1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da data da publicação da decisão de Homologação do Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**8.2.2. Quitação.** Efetuado o pagamento nos moldes acima, o Credor ME e EPP concede a mais ampla, geral, inequívoca, irrevogável e irretroatável quitação aos Recuperandos sobre a totalidade de seu Crédito para todos os fins de direito.

**8.3. Créditos ME e EPP Opção B.** Os Credores ME e EPP que optarem pelo recebimento de seus Créditos conforme Opção B, receberão a integralidade de seus Créditos ME e EPP, limitado a 20% (vinte por cento) de seus Créditos ME e EPP, com carência de 02 (dois) anos contados da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação de seu crédito na Recuperação Judicial, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano, em 15 (quinze) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida até o primeiro Dia Útil posterior ao prazo de carência e as demais até o último Dia Útil dos anos subsequentes, respeitados os percentuais anuais de amortização previstos na tabela abaixo:

PARCELA	% de AMORTIZAÇÃO
1	2,00%
2	2,00%
3	4,00%
4	5,00%
5	5,00%
6	5,00%
7	5,00%
8	5,00%
9	5,00%
10	5,00%
11	7,00%
12	10,00%
13	10,00%
14	15,00%
15	15,00%

**8.3.1. Correção Monetária.** Os Créditos ME e EPP Opção B serão corrigidos monetariamente pela variação da Taxa Referencial, limitada a 1% (um por cento) ao ano mais aplicação de juros lineares de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da data da publicação da decisão de Homologação do



Plano, sobre o crédito novado nos termos do Plano, até a data do efetivo pagamento.

**8.3.1.1** Os respectivos juros e correção monetária serão incidentes, apurados e pagos de modo individual, sobre cada uma das parcelas acima mencionadas de modo independente.

**8.3.2. Quitação.** Efetuado o pagamento nos moldes acima, o Credor ME e EPP concede a mais ampla, geral, inequívoca, irrevogável e irretroatável quitação aos Recuperandos sobre a totalidade de seu Crédito para todos os fins de direito.

**8.4. Não Opção da Forma de Pagamento.** Na hipótese de o Credor ME e EPP não manifestar tempestiva e corretamente a sua opção de recebimento de seu Crédito ME e EPP, o Crédito ME e EPP será adimplido nos termos da Opção A, conforme previsto na Cláusula 9.3 acima.

## 9. NOVAÇÃO

**9.1. Novação.** Com a Homologação Judicial do Plano os Créditos serão novados em sua integralidade e sem ressalvas, nos estritos termos em que estabelecidos neste Plano, o qual será oponível a todos com efeitos *erga omnes*, independentemente de qualquer ato adicional, como expressão da vontade da maioria dos credores expressada solenemente em votação do Plano. Em decorrência dessa novação todas as obrigações, hipóteses de vencimento antecipado, monetária, juros, multas, sanções, financeiras ou não, índices financeiros, previsão de correção e demais penalidades, bem como outras obrigações, solidariedade de terceiros, avalistas, garantidores e garantias, reais e/ou fidejussórias, deixarão de ser aplicáveis à espécie, uma vez que o Plano suplantará os títulos originários dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial.

**9.2.** Os créditos novados na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial constituirão a Dívida Reestruturada, conforme disposto neste Plano e os títulos originários que lastreiam os Créditos continuarão existente e válidos, contudo, ineficazes e inexigíveis, suplantados pelo Plano.

## 10. CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DA UPI

**10.1. Constituição e Organização da UPI.** Como forma de quitação dos Créditos e como meio de recuperação, os Recuperandos constituirão tantas quantas Unidades Produtivas Isoladas – UPIs forem necessárias para a alienação de, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade de seus ativos, conforme devidamente indicado no laudo de viabilidade econômica que acompanha este Plano, a critério e escolha dos Recuperandos, inclusive para aceleração de pagamento dos credores, conforme regras acima definidas.

**10.2. Alienação da UPI.** Cada UPI será alienada indivisivelmente mediante certame judicial, na modalidade de envelope fechado a ser protocolado na secretaria do Juízo da Recuperação que somente poderá ser feito por proponente previamente habilitado, de acordo com as condições de alienação estabelecidas nesse Plano e refletida em edital a ser publicado, nos termos dos artigos 60, 141 e 142 todos da LRF. O prazo para a alienação da UPI será de até 04 (quatro) anos, podendo os Recuperandos realizarem tantas praças quantas necessárias à alienação de cada UPI e sempre buscando a maximização do valor da alienação como forma de melhor atender ao objetivo de soerguimento.

**10.3. Não Sucessão.** O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações dos Recuperandos de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental,



regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista e criminal, e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações dos Recuperandos, nos termos da Lei de Recuperação Judicial, ressalvado o Direito de Exploração acima.

**10.4. Valor da UPI.** A UPI ou as UPIs deverão ser vendidas por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação dos imóveis que a comporão, de acordo com a avaliação dos imóveis no Laudo de Avaliação de Ativos.

## **11. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES INDEPENDENTEMENTE DE CLASSE**

**11.1. Forma de Pagamento.** Os Credores receberão mediante transferência bancária (TED), em conta de titularidade de cada um dos Credores a ser informada individualmente pelo Credor mediante apresentação de petição indicando tal conta nos autos da Recuperação Judicial, em estrita observância ao quanto previstos nas cláusulas seguintes.

**11.2. Informação das Contas Bancárias.** Os Credores deverão informar nos autos da Recuperação Judicial os seus dados bancários concomitantemente com a realização da opção de recebimento de seus Créditos.

**11.2.1.** Caso os dados bancários não sejam, por qualquer motivo, informados ou sejam informados com erro ou falta de informação necessária à realização do pagamento pelos Recuperandos, a exigibilidade do respectivo pagamento estará suspensa até a apresentação nos autos da Recuperação Judicial da competente informação, sendo que os Credores terão o prazo decadencial de 360 (trezentos e sessenta dias) contados da Homologação do Plano, para fazê-lo.

**11.3. Comprovação de Pagamento.** Os documentos da efetiva transferência de recursos e/ou termo de quitação assinado pelo Credor servirão como comprovante de quitação dos valores efetivamente pagos pelos Recuperandos, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

**11.4. Quitação.** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra os Recuperandos, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial, e não mais poderão reclamá-los contra os Recuperandos. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.

## **PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO**

### **12. EFEITOS DO PLANO**

**12.1. Vinculação do Plano.** As disposições do Plano vinculam os Recuperandos e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.



**12.2. Conflito com Disposições Contratuais.** Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações dos Recuperandos, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

**12.3. Extinção de Medidas Judiciais.** Com a Homologação do Plano, todas as execuções judiciais em curso contra os Recuperandos serão extintas, e todas as penhoras e/ou constrições existentes serão automaticamente liberadas.

**12.4. Protestos.** A aprovação deste Plano acarretará *(a)* o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pelos Recuperandos que tenha dado origem a qualquer Crédito e *(b)* a exclusão definitiva do registro do nome dos Recuperandos nos órgãos de proteção ao crédito.

**12.5. Continuidade das Obrigações e Direitos.** O espólio, os herdeiros e/ou sucessores de qualquer dos Recuperandos estarão obrigados ao cumprimento da integralidade das obrigações aqui previstas e assumidas perante os Credores no limite dos bens herdados/sucedidos, as quais não se suspenderão e não perderão eficácia em caso de falecimento de um ou ambos os Recuperandos.

### **13. DESCUMPRIMENTO DO PLANO OU NÃO APROVAÇÃO EM AGC**

**13.1. Descumprimento do Plano Durante a Supervisão Judicial.** Durante o período de supervisão judicial, o Plano somente poderá ser considerado descumprido se não houver o pagamento na data prevista nesse Plano, desde que os Recuperandos tenham sido notificados pelos Credores para que curem a mora e não o façam no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação.

**13.2. Convocação de Nova Assembleia Geral de Credores.** Caso verificado o descumprimento nos termos 13.1, os Recuperandos são obrigados a convocar nova assembleia geral de credores para proporem nova forma de pagamento de seus Credores.

**13.3. Descumprimento do Plano Após a Supervisão Judicial.** Após o período da supervisão judicial, eventual descumprimento do Plano deverá ser notificação aos Recuperandos por escrito, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora ou cura do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias após a referida notificação. Neste caso, este Plano não será considerado descumprido se: *(i)* a mora relativa à obrigação de pagamento for sanada no prazo de 30 (trinta) dias, independentemente de notificação; ou *(ii)* as moras ou inadimplementos indicados na notificação forem purgadas ou sanados no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de recebimento da referida notificação.

## **PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS**

### **14. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1 Anexos.** Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

**14.2 Comunicações.** Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Plano serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, mensagem eletrônica (e-



mail), serviço de entrega especial ou carta registrada endereçados ao Administrador Judicial, com cópia aos Recuperandos, em seus respectivos endereços, com posterior peticionamento nos autos da Recuperação Judicial.

**14.3 Prazos.** Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, exceto se expressamente disposto de forma diversa, de acordo com as regras dispostas abaixo:

- (i) os prazos serão contados desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento;
- (ii) os prazos cujo termo final se dê em dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior;
- (iii) os prazos serão computados de forma que a data de início do prazo seja sempre um Dia Útil;
- (iv) os prazos de meses e anos expiram, exceto se disposto de forma diversa neste Plano, no dia de igual número do de início ou no imediato, caso falte exata correspondência, observada a regra do item “(ii)” acima;
- (v) os prazos fixados por hora e superiores a 24 (vinte e quatro) horas contar-se-ão mediante conversão em dias, sendo o termo final às 11h59min do último dia de prazo; e,
- (vi) os prazos cujo cumprimento exija o envio de documento por e-mail ou por meio de correspondência física serão considerados cumpridos de acordo com a data e hora em que efetivamente enviados, independentemente da data e hora em que recebidos, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento.

**14.4 Prazo de Supervisão Judicial.** Com fundamento no art. 61 da LRF, os Recuperandos e Credores convencionam que o pedido de encerramento da Recuperação Judicial e consequente cessação da supervisão judicial poderá ser preferencialmente submetido à homologação do Juízo da Recuperação após 90 (noventa) dias da expedição da carta de arrematação da UPI.

**14.5 Independência das Disposições.** Caso qualquer das disposições deste Plano, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não deverá afetar qualquer outra disposição deste Plano, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este Plano deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou inexecutável seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.

## 15 LEI E FORO

**15.1 Lei Aplicável.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

**15.2 Foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o Encerramento da Recuperação Judicial.

Cuiabá/MT, 30 de maio de 2023.



---

**p/p. CEREALISTA PARANATINGA COMÉRCIO DE CEREAIS – LTDA. – EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

---

**p/p. TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

---

**p/p. PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

---

**p/p. PARANATINGA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL**

---

**p/p. PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA. – EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

---

**p/p. AGROPECUÁRIA GRANDE NORTE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

---

**p/p. ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**





# Laudo Econômico-Financeiro

## Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação Judicial

Lei nº. 11.101/05

Processo nº 1007480-20.2023.8.11.0003

# Grupo Dias Pereira

(Jairo Dias Pereira e Outros)

São Paulo, 30 de maio de 2023



**ÍNDICE**

<b>SUMÁRIO EXECUTIVO</b>	<b>3</b>
<b>I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO</b>	<b>7</b>
Breve Histórico do GRUPO DIAS PEREIRA	9
Razões da crise econômico-financeira do GRUPO DIAS PEREIRA	10
Escopo da lei de recuperação de empresas e a viabilidade econômica do GRUPO DIAS PEREIRA	11
<b>II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b>	<b>14</b>
Os objetivos do Plano	14
Medidas de Recuperação e perspectivas operacionais	15
Proposta de pagamento aos credores:	17
<b>III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS</b>	<b>19</b>
<b>IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO</b>	<b>21</b>
Informações do Plano	21
Os demonstrativos financeiros	21
Da viabilidade econômico-financeira do Plano	24
<b>V - CONCLUSÃO</b>	<b>29</b>
<b>VI – TERMO DE ENCERRAMENTO</b>	<b>31</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>33</b>
ANEXO I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2023 a 2041	34
ANEXO II – Mapa de Premissas Pecuária	36
ANEXO III – Demonstrativos Financeiros Projetados	37



## SUMÁRIO EXECUTIVO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA** foi contratada pela direção do **GRUPO DIAS PEREIRA**, composto por CEREALISTA PARANATINGA COMÉRCIO DE CEREAIS – LTDA., TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA., PARANATINGA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA., AGROPECUÁRIA GRANDE NORTE LTDA., JAIRO DIAS PEREIRA PECUÁRIA, doravante denominado **GRUPO DIAS PEREIRA**, para elaborar o presente Laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial, a ser encaminhado ao Exmo. Sr. Dr. Renan Carlos Leão Pereira do Nascimento, Juiz de Direito da 4.a Vara Cível de Rondonópolis – MT.

A principal premissa de desenvolvimento desse trabalho foi, além de avaliar a real capacidade econômico-financeira e a geração de recursos para efetivação do Plano, atender as exigências da Lei 11.101/05, conforme expresso no Art. 53:

“Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter: I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo; II – demonstração de sua viabilidade econômica; e III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.” (Lei 11.101/05, Art.53)

Como parte integrante do Plano de Recuperação Judicial de exclusividade das Recuperandas, este documento contém informações, contábeis, fiscais e gerenciais, bem como premissas utilizadas para as projeções, que foram fornecidas pelas Recuperandas através de demonstrativos de exercícios anteriores e reuniões de planejamento com a diretoria das Recuperandas, sendo estas responsáveis pela sua veracidade. Todas as análises contidas neste laudo são baseadas em projeção de resultados futuros através de alinhamentos realizados junto à diretoria do Grupo Dias Pereira, refletindo as expectativas que esperam e almejam para o futuro.

- É demonstrada a viabilidade econômica do **GRUPO DIAS PEREIRA**, bem como do Plano a ser apresentado ao Juízo da Recuperação;
- São demonstrados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados;
- É acompanhado deste Laudo e Parecer Técnico demonstrando a viabilidade econômico – financeira do Plano e das empresas em recuperação judicial;



- É acompanhado também do Laudo de avaliação dos bens e ativos das empresas elaborado por uma empresa especializada na área de Engenharia de Avaliações;
- Contém proposta clara e específica para renegociação e pagamento aos credores, sujeitos do Plano de Recuperação Judicial.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico-Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA** tem por objetivos:

- a) Analisar o Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO DIAS PEREIRA** que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 de LFRE, perante a 4ª Vara Cível de Rondonópolis- MT pelas empresas, a saber:

**CEREALISTA PARANATINGA COMÉRCIO DE CEREAIS – LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.170.225/0001-96, estabelecida na Rodovia BR 364, Km 203, s/nº, Distrito Industrial, em Rondonópolis/MT, CEP 78.745-800, contrato social registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob nº 51200081111; **TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/ME nº 01.303.700/0001-18, com sede na Rodovia BR 364, S/N, KM 203, Bairro Distrito Industrial, Rondonópolis-MT, CEP 78.710-129, com contrato social arquivado na Junta Comercial de Mato Grosso sob o nº 51200150971; **PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/ME nº 01.318.534/0001-23, com sede na Rodovia MT 130, SN, KM 04, Bairro Distrito Industrial, Paranatinga – MT, com contrato social arquivado na Junta Comercial de Mato Grosso sob o nº 51200155549; **PARANATINGA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/ME nº 33.033.333/0001-76, com sede na Avenida Senador Atilio Fontana, 438, Distrito Industrial, Rondonópolis, MT, CEP 78745-800, com contrato social arquivado na Junta Comercial de Mato Grosso sob o nº 51200321465, cuja situação encontra-se como inapta ante a omissão de declarações; **PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/ME nº 26.794.891/0001-99, com sede na Avenida Ítiro Correia da Costa, nº 2130, Jardim Belo Horizonte, CEP 78.705-540, Rondonópolis-MT, com contrato social arquivado na Junta Comercial de Mato Grosso sob o nº 51200401337, cuja situação encontra-se como inapta ante a omissão de declarações; **AGROPECUÁRIA GRANDE NORTE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.310.149/0001-00, com sede na Fazenda Grande Norte, localizada na Rodovia MT-130, km 212, zona Rural, CEP 78.870- 000, Paranatinga/MT, com contrato



social arquivado na Junta Comercial de Mato Grosso sob o nº 51200660758 contrato social arquivado na Junta Comercial de Mato Grosso sob o nº 51200660758; **JAIRO DIAS PEREIRA PECUÁRIA**, personificação de Jairo Dias Pereira, produtor rural, devidamente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o CNPJ nº 48.353.615/0001-28, que se qualificava como brasileiro, casado à época do óbito, portador da Carteira de Identidade RG 1279439-2 SSP/MT, inscrito no CPF nº 117.227.621-87, com último domicílio na Rua João Pessoa, nº 668, apartamento 500, centro, CEP 78700-082, Rondonópolis – MT – Brasil; doravante denominado “**GRUPO DIAS PEREIRA**”.

- b) Analisar a geração de recursos, de acordo com as metas e medidas preconizadas pelo Plano, conforme demonstrado no seu teor e nos anexos deste Laudo;
- c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção do **GRUPO DIAS PEREIRA**, as quais permitirão a superação das suas dificuldades financeiras;
- d) A emissão de um Laudo e Parecer Técnico sobre as empresas e o Plano, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com que estabelece LFRE, em seu artigo 53, incisos II e III.

No item I, apresentamos aspectos introdutórios desse Laudo bem como os objetivos deste trabalho, incluindo um breve histórico e situação atual das empresas e das suas operações e as razões da crise econômica pela qual o grupo passa.

No item II, descrevemos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação Judicial desenvolvido pelo **GRUPO DIAS PEREIRA**, a fim de demonstrar a capacidade das empresas em honrar com seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira, incluindo também a proposta de pagamentos aos credores.

No item III, identificamos os dados e as fontes de todas as informações recebidas e utilizadas.

No item IV, apresentamos a análise da viabilidade econômico – financeira das empresas e do Plano, bem como a emissão de Parecer Técnico.

No item V, apresentamos as nossas conclusões e justificativas da viabilidade das empresas.

Após a análise das informações apresentadas, da constatação e da coerência dos demonstrativos financeiros projetados (Anexo III), da viabilidade econômico-financeira do **GRUPO DIAS**



**PEREIRA** e do Plano a ser apresentado ao Juízo e, posteriormente, aos credores, emitimos um Parecer Técnico com o seguinte teor:

- Somos de parecer que o Plano de Recuperação que analisamos e que deverá ser apresentado ao Juízo e a ser votado em Assembleia Geral de Credores é viável econômica e financeiramente, considerando as razões e os pressupostos de sua viabilidade, conforme expostos detalhadamente neste Laudo e que atende aos interesses de todos credores e acionistas do **GRUPO DIAS PEREIRA**.

**São Paulo, 30 de maio de 2023**



**MARIO SERGIO CARDIM NETO**

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941– 2ª Região - SP.



**M S CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA**

CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP.



## I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** (“**MS CARDIM**”) empresa que atua em consultoria e assessoria financeira, foi contratada pela direção do **GRUPO DIAS PEREIRA**, para elaborar um Laudo de viabilidade econômico-financeira das empresas, bem como do Plano de Recuperação, com emissão de Parecer Técnico.

Este Laudo contém uma análise crítica e comentários a respeito do Plano de Recuperação Judicial e em relação às medidas que serão adotadas pelo **GRUPO DIAS PEREIRA**, bem como a demonstração da viabilidade econômico-financeira das empresas e do Plano.

As proposições que compõem o Plano foram elaboradas pela direção do **GRUPO DIAS PEREIRA** e estão de acordo com as disposições contidas na Lei de Falências e Recuperação de Empresas (LFRE).

A nossa análise e elaboração deste Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira das empresas e do Plano a ser apresentado ao Juízo da Recuperação, a capacidade de pagamento a todos os seus credores e a recuperação da saúde financeira do **GRUPO DIAS PEREIRA**.

Este Laudo e o nosso parecer técnico incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando-se as suas principais características e analisando os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores, até a extinção desses passivos.

O referido Parecer e a conclusão encontram-se nos itens IV e V.

O Plano de Recuperação Judicial, bem como todos os dados e as informações fornecidas para a elaboração deste Laudo, são por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Esta análise se refere aos dados mencionados no presente documento e anexos, sendo imprescindível ressaltar que quaisquer modificações realizadas no plano poderão acarretar resultado adverso e não contemplados no presente laudo.



Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Plano de Recuperação, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são consideradas como verdadeiras e acuradas.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pela administração do **GRUPO DIAS PEREIRA**.

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** não tem nenhum interesse atual ou futuro nas empresas, cujo Plano de Recuperação é objeto de análise neste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, a empresa em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.**

Este Laudo e Parecer Técnico são considerados pela **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação e o Laudo de avaliação dos ativos tangíveis e intangíveis das empresas em recuperação judicial (avaliação patrimonial).



**Breve histórico do GRUPO DIAS PEREIRA e sua situação atual**

O Grupo atua no ramo do agronegócio no Estado de Mato Grosso, trabalhando em conjunto e de forma organizada entre si no ramo da agropecuária e de produção e comercialização de soja, milho e arroz, com lavouras cultivadas em áreas rurais localizadas em Rondonópolis, Paranatinga, Juscimeira e Chapada dos Guimarães. O Sr. Jairo Dias Pereira iniciou a atuação jovem e herdou o conhecimento agrícola familiar passado de geração em geração na Família Dias Pereira. Iniciou seu pequeno negócio aos 28 anos de idade como comerciante na cidade de Paranatinga – MT em 1980 buscando em Cuiabá e em São Paulo materiais de construção para revendê-los na cidade de Paranatinga - MT. Em 1984, conseguiu comprar sua primeira fazenda, denominada Fazenda Três Irmãos, iniciando a sua vida de agricultor nas culturas de arroz e soja e posteriormente adquirindo as suas primeiras cabeças de gado, iniciando no ramo da pecuária. Com o sucesso no plantio e a alta nas vendas, o Sr. Jairo Dias fundou a empresa Cerealista Paranatinga Comércio de Cereais LTDA. para beneficiamento dos grãos e a empresa Transparanatinga Transportadora LTDA. para realizar o transporte rodoviário de carga dos grãos beneficiados. Com a expansão dos negócios, em 1984, a empresa Paranatinga Armazéns Gerais LTDA. foi fundada, com a finalidade de estocagem de grãos.

Mesmo após anos de experiência, Jairo Dias Pereira e as empresas que já existiam até então sofreram com a primeira grande crise nos negócios em razão da ferrugem asiática, doença que causou prejuízos de grande proporção, além de o país estar sofrendo com a alta inflação em meados de 1986, com frustradas tentativas do governo em contê-la. Apesar das dificuldades amargadas, o Grupo Dias Pereira, com a dedicação de seus componentes, se manteve no mercado agropecuário e, em 1989, a empresa Paranatinga Comércio e Representações LTDA. foi fundada com o objeto social de explorar o ramo comercial de produtos alimentícios, agropecuários, bem como fertilizantes e herbicidas para o beneficiamento de grãos. Posteriormente foi fundada a empresa Paranatinga Comércio de Derivados de Petróleo LTDA., com o escopo de explorar o comércio de combustíveis e lubrificantes. Em 1997, na tentativa de impulsionar as atividades econômicas dos Requerentes e a fim de garantir sua adequada manutenção no mercado agropecuário foi fundada a empresa Agropecuária Grande Norte LTDA., com a finalidade de comercializar sementes de pastagens, voltando o foco para a pecuária. Diante de toda essa trajetória, os Requerentes se tornaram referência nas cidades de Paranatinga e Rondonópolis, nas quais estão localizadas as principais Fazendas de produção dos Requerentes e geram inúmeros empregos diretos e indiretos, arrecadando impostos e atraindo novos investidores, favorecendo o crescimento populacional e econômico da região. Como se percebe, a história empresarial do Grupo Dias Pereira formado pelas pessoas jurídicas e pelo produtor rural já qualificados no preâmbulo, é marcada pelo empreendedorismo, superação de desafios e pela busca



de oportunidades, com trabalho sério, estudo e esforço coletivo, sempre com muita honestidade e perseverança.

### **Razões da crise econômico-financeira do GRUPO DIAS PEREIRA**

Com a criação do Plano Collor, em 1990, como notoriamente sabido, as economias existentes nas contas bancárias das pessoas jurídicas e dos seus respectivos sócios, foram confiscadas. Em razão das contas bancárias confiscadas Jairo Dias Pereira e as empresas foram compelidas a contratar empréstimos bancários para honrar seus compromissos e, naquela ocasião, realizou-se o primeiro grande financiamento, a securitização no Banco Bradesco e logo após no Banco do Brasil, com intuito de equilibrar financeiramente os negócios e quitar suas dívidas.

Uma série de eventos desequilibraram financeiramente o Grupo Dias Pereira, fazendo com que a Recuperação Judicial seja pleiteada para que tenham a oportunidade de equalizar o seu passivo e continuar no mercado exercendo a sua função social. Importante destacar que, o plano de expansão das atividades do Grupo Dias Pereira, com a constituição de novas empresas, só foi possível com a captação de receitas oriundas de programas governamentais existentes à época. Foi preciso, também, buscar outras linhas de crédito e de financiamento junto aos bancos – mediante elevadíssimas taxas de juros – para atingir a finalidade de maximizar o desenvolvimento social e econômico que já vinham sendo gerados. Não bastasse o endividamento bancário, a estabilidade econômica no setor agropecuário foi, gradativamente, afetada por uma sucessão de fatores que culminaram no grave abalo da situação econômico-financeira de todas as empresas Requerentes, que foi agravada, em decorrência do abate expressivo de matrizes/fêmeas nos anos de 2018/2019, ocasionado em razão dos custos elevados da pecuária, frente ao baixo preço da arroba do boi. Além disso, a severa estiagem ocorrida no ano de 2020 culminou na redução das áreas de pastagens e o aumento dos custos de suplementação e da produção bovina, bem como impactou no preço de venda de animais vivos, diminuindo a oferta de animais aptos ao abate, culminando no efeito cascata de aumento dos custos diretos e indiretos de produção. A pandemia Covid-19 afetou a economia, causando redução de matéria-prima na indústria, o aumento dos custos de produção e o impacto disso no preço final ao consumidor. O lockdown, resultou no fechamento de comércios e restrições de circulação, levando a um aumento significativo no preço da arroba. A suspensão temporária da importação de carne pela China e a diminuição das importações por outros países também afetaram o mercado interno e as margens de lucro. Os bancos se recusaram a aumentar os limites de crédito das empresas, tornando mais difícil a atividade empresarial durante a crise. A morte de Jairo Dias Pereira agravou ainda mais a situação, levando à descapitalização e à necessidade de empréstimos bancários com altas taxas de



juros. Os requerentes buscam a proteção judicial por meio da recuperação judicial para negociar o passivo, reduzir os juros abusivos e manter os empregos existentes, gerando novas vagas de trabalho. Eles afirmam ter viabilidade econômica e buscam apenas o fôlego necessário para superar a situação atual e voltar a operar regularmente.

Escopo da lei de recuperação de empresas e a viabilidade econômica do GRUPO DIAS PEREIRA

a) A retomada financeira do GRUPO DIAS PEREIRA

O presente capítulo tem por objetivo apresentar o contexto econômico e de negócios, em nível macro, para um melhor entendimento da situação e das perspectivas que, quando foi elaborado o presente laudo e que influenciaram na composição das premissas deste documento. Conforme os dados apresentados pelo IPEA, o setor agropecuário apresenta expectativa de desempenho com elevado crescimento, após queda da atividade econômica setorial em 2022. Apesar de estarem atravessando um indesejado momento de dificuldades financeiras, de ordem externa e interna, as empresas que compõem o **GRUPO DIAS PEREIRA** são empresas viáveis e com alto valor agregado na sua produção, uma vez que estão inseridas em cadeias produtivas consolidadas no mercado, e com demanda constante e crescente pelos seus produtos e derivados no cenário nacional e internacional.

b) A viabilidade econômico-financeira

Em consonância com as mais avançadas leis contemporâneas que cuidam de empresas em circunstâncias desfavoráveis, a LFRE possui como núcleo de suas disposições o princípio da conservação da empresa viável, na forma do seu Artigo 47.

A recuperação judicial de empresas insere-se no contexto econômico-normativo de proteção aos trabalhadores visando em última análise, a manutenção da fonte produtora e dos empregos diretos e indiretos gerados pela empresa em crise financeira.

Esse, aliás, é o teor do artigo 47 da LFRE.

Não há dúvida de que a recuperação judicial, hoje positivada no ordenamento jurídico brasileiro, apresenta-se como instrumento legítimo e necessário à preservação das empresas, refletindo o art. 47 aos princípios constitucionais de estímulo à atividade econômica, justiça social, pleno emprego (art. 170, II e VIII, Constituição Federal/1988) e função social da propriedade (art. 5º. XXIII, da Constituição Federal/1988).



Na definição precisa do Prof. JORGE LOBO, o objetivo da recuperação judicial é: “(...)salvar a empresa em crise que demonstre ser econômica e financeiramente viável, com a finalidade precípua de mantê-la empregadora de mão-de-obra, produtora e distribuidora de bens e serviços.

*É ao mesmo tempo, criadora de riquezas e de prosperidade, gerando impostos e, por igual, ao mesmo tempo, respeitar os interesses dos credores”.*

Prossegue explicitando que, para salvar a empresa em crise é necessário observar o que se chama “ética da solidariedade”.

O prof. Manoel Justino Bezerra Filho, abordando o escopo primordial da recuperação judicial, lembra que “(...) a Lei, não por acaso, estabelece uma ordem de prioridade nas finalidades que diz perseguir, colocando como primeiro objetivo a ‘manutenção da fonte produtora’, ou seja, a manutenção da atividade empresarial em sua plenitude tanto quanto possível, com o que haverá possibilidade de manter também o ‘emprego dos trabalhadores’.

*Mantida a atividade empresarial e o trabalho dos empregados, será possível então satisfazer os ‘interesses dos credores’”.*

Ao mesmo tempo, o Prof. Fabio Ulhôa Coelho no seu livro “Comentários à Lei de Falências e Recuperação de Empresas” – Ed. Revista dos Tribunais, 12ª. edição, 2017, preconiza que a viabilidade econômico-financeira das empresas, deve também ser analisada à luz de vetores específicos, tais como:

- a) A importância social das empresas no meio empresarial;
- b) A mão de obra e a tecnologia empregadas;
- c) O volume dos seus ativos e passivos;
- d) O tempo de atividades; e
- e) O porte econômico das empresas.

Voltaremos a esses temas, ao final deste Parecer, analisando-os, especificamente para as empresas que compõem o **GRUPO DIAS PEREIRA**.



O **GRUPO DIAS PEREIRA**, não obstante as inúmeras dificuldades, vem conseguindo manter as suas operações o que deixa evidenciado, de forma incontroversa, portanto, a sua viabilidade e capacidade operacional.

Feitos os ajustes necessários com seus credores, será possível retomar a rota do crescimento e da eficiência econômico-financeira, apoiada na sua excelente reputação no segmento de agronegócios no Estado do Mato Grosso.

É importante mencionar que o **GRUPO DIAS PEREIRA** está passando por uma crise momentânea e pontual, plenamente passível de ser resolvida, pela adoção e implementação das medidas preconizadas e expostas no Plano de Recuperação, objeto de análise deste Parecer Técnico.



## II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### Os objetivos do Plano

O Plano de Recuperação Judicial elaborado pela direção do **GRUPO DIAS PEREIRA** a ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos seus credores, tem por objetivo a realização de medidas que objetivam a reestruturação de suas operações de forma a permitir:

- a) O reperfilamento da integralidade do endividamento dos Recuperandos;
- b) A efetiva quitação dos credores sujeitos ou não à Recuperação Judicial;
- c) A desmobilização necessária para a adequação da capacidade produtiva e de geração de divisas dos Recuperandos versus a necessidade de adimplemento de obrigações vencíveis no curto prazo e excessivamente onerosas;
- d) A continuidade empresarial pelos Recuperandos para o cumprimento de toda e qualquer obrigações prevista no Plano de Recuperação Judicial;
- e) A continuidade na geração de empregos diretos e indiretos, geração de impostos e fomento das atividades empresariais das demais engrenagens que fazem o agronegócio operar em sua plenitude, tudo isso devidamente dimensionadas à sua nova realidade.

O Plano de Recuperação visa equacionar a crise de caixa que o **GRUPO DIAS PEREIRA** vem enfrentando, e deverá delinear uma série de medidas essenciais para restabelecer as suas operações e voltar a crescer.



### Medidas de Recuperação e perspectivas operacionais

O Plano de Recuperação do **GRUPO DIAS PEREIRA** tem foco na agropecuária e na parceria de produção agrícola das culturas pertinentes a cada uma das regiões onde estão localizadas as empresas do Grupo.

Com a adoção das medidas descritas no Plano, será possível a retomada do crescimento das empresas após a compatibilização dos seus passivos via Recuperação Judicial.

Mesmo com expectativas positivas para o cenário agropecuário, foram utilizadas premissas de produção e faturamento conservadoras, de forma a dar maior sustentabilidade ao plano de Recuperação Judicial.

Nos termos da Lei de Recuperação Judicial e Falências, como solução mais eficiente para a equalização, reestruturação e liquidação da totalidade dos créditos sujeitos e de parte substancial do passivo dos Recuperandos não sujeito, o analisado prevê como meios de recuperação:

- a) a reestruturação do passivo dos Recuperandos mediante obtenção de prazo, carência e deságio como condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- b) a alienação de ativos dos Recuperandos na modalidade de certame judicial, por meio de constituição de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”);
- c) preservação de investimentos essenciais à continuidade das atividades dos Recuperandos;

O Plano a ser apresentado foi elaborado de acordo com os requisitos contidos nos Artigos 53 e 54 da LFRE, uma vez que fica demonstrada a viabilidade do **GRUPO DIAS PEREIRA** e do Plano e são discriminados de forma pormenorizada, os meios de recuperação a serem empregados.

Ao mesmo tempo, visa manter as suas atividades no segmento agropecuário, a sua função social com a geração de empregos, renda e principalmente a liquidação de seus débitos junto aos credores, recuperando a sua viabilidade econômica e normalizando os fluxos de pagamentos a credores.



A estrutura do endividamento

Conforme o artigo da LFRE, a estrutura do endividamento do GRUPO DIAS PEREIRA condiciona ao Plano referido, as pessoas físicas e pessoas jurídicas mencionadas na lista de credores apresentada, a qual deverá ser substituída pela lista de credores a ser consolidada pelo Administrador Judicial (artigo 7º, parágrafo 2º) ou por decisões judiciais futuras.

Tabela 1 - Quadro Geral de Credores (QGC)

Classe	Valor R\$
Classe I - Trabalhista	85.774.783,95
Classe II - Garantia Real	278.691.441,40
Classe III - Quirografário	623.175.296,86
Classe IV - ME/EPP	7.083.467,62
<b>Total Geral</b>	<b>994.724.989,84</b>

Fonte: Lista geral de Credores



**Proposta de pagamento aos credores:**

A seguir, descrevemos de forma sucinta, os seus pontos principais:

**Pagamento dos credores trabalhistas – Classe I**

Os credores trabalhistas receberão o seu pagamento em parcela única, em até um ano da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial, limitados ao valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por credor, conforme a cláusula 6 do Plano de Recuperação Judicial.

O valor que for superior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) será pago conforme quirografário, ou seja, todo o valor que ultrapassar o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

Para créditos trabalhistas cuja natureza seja estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, o prazo de pagamento será de até 30 dias.

**Pagamentos dos credores com Garantia Real - Classe II**

O Plano de Recuperação Judicial prevê 3 (três) opções de pagamento aos credores com Garantia Real, conforme detalhado no texto da cláusula 7 do Plano de Recuperação Judicial, pelas quais o Credor com Garantia Real deverá escolher como seus respectivos créditos serão pagos.

**Pagamentos dos credores Quirografários - Classe III**

O Plano de Recuperação Judicial prevê 3 (três) opções de pagamento aos credores Quirografários, conforme detalhado no texto na cláusula 8 do Plano de Recuperação Judicial, pelas quais o Credor Quirografário deverá escolher como seus respectivos créditos serão pagos.

**Pagamento dos credores ME e EPP – Classe IV**

O Plano de Recuperação Judicial prevê 3 (três) opções de pagamento aos credores ME e EPP – Classe IV, conforme detalhado no texto na cláusula 9 do Plano de Recuperação Judicial, pelas quais o Credor Quirografário deverá escolher como seus respectivos créditos serão pagos.

**Alienação de Ativos**

Conforme cláusula 10.1 do Plano de Recuperação Judicial, como forma de quitação dos Créditos e como meio de recuperação, os Recuperandos constituirão tantas quantas Unidades Produtivas Isoladas forem necessárias para a alienação de, no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade



de seus ativos para acelerar o pagamento dos credores em conformidade com os critérios e escolha dos Recuperandos.

Cada UPI será alienada indivisivelmente mediante certame judicial, na modalidade de envelope fechado a ser protocolado na secretaria do Juízo da Recuperação que somente poderá ser feito por proponente previamente habilitado, de acordo com as condições de alienação estabelecidas nesse Plano e refletida em edital a ser publicado, nos termos dos artigos 60, 141 e 142 todos da LRF. O prazo para a alienação da UPI será de até 04 (quatro) anos, podendo os Recuperandos realizarem tantas praças quantas necessárias à alienação de cada UPI e sempre buscando a maximização do valor da alienação como forma de melhor atender ao objetivo de soerguimento.



### III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS

Para a elaboração do Laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano e a emissão do Parecer Técnico sobre ele, foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:

- a) Plano de Recuperação Judicial para as empresas preparado pela direção do **GRUPO DIAS PEREIRA** a ser encaminhado ao Juízo e aos seus credores contendo a descrição das medidas a serem implementadas pelas empresas;
- b) **Lista de credores:** atualizada e apresentada conforme ID 115400144
- c) Laudos de avaliações dos imóveis rurais do GRUPO DIAS PEREIRA emitidos pela empresa “Green Agroflorestal – Consultoria e Projetos” inscrita sob o CNPJ nº 11.298.381/0001-53;
- d) Laudos de avaliação dos imóveis urbanos do GRUPO DIAS PEREIRA emitidos pela “Green Agroflorestal – Consultoria e Projetos” inscrita sob o CNPJ nº 11.298.381/0001-53;
- e) Laudos de avaliação dos bens móveis do GRUPO DIAS PEREIRA emitidos pela empresa “JF SOLUÇÕES” inscrita sob o CNPJ nº 34.736.981/0001-51;
- f) Breve Histórico e situação atual das empresas que compõem o **GRUPO DIAS PEREIRA** contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira por que passaram, contendo a descrição de todas as medidas a serem adotadas dentro do Plano de Recuperação;
- g) Demonstrativos financeiros históricos com base em 31/12/2022 (BP, DRE e FC);
- h) Modelagem financeira e operacional elaborada pelos Recuperandos e sua equipe, contendo:
  - o Resumo geral do Plano;
  - o Custos de produção agrícola de acordo com dados disponibilizados pelo IMEA (Data base de mar. 2023 disponível em <https://portal.imea.com.br/#/serie-historica>);



- Produtividade de acordo com dados disponibilizados pelo IMEA (Data base de mar. 2023 disponível em <https://portal.imea.com.br/#/serie-historica>);
- i) As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e consolidados, preparados pela direção do **GRUPO DIAS PEREIRA** e que são:
  - a) Premissas Agrícolas conforme anexo III deste documento;
  - b) O Fluxo de Caixa projetados consolidado das empresas que compõem o **GRUPO DIAS PEREIRA** para o período de 2023 a 2043, apresentando a geração das receitas, custos, despesas operacionais, geração de caixa operacional e principalmente, o cronograma de pagamentos aos credores, conforme anexo III deste documento.



## IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO

### Informações do Plano

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos cuidadosamente todas as informações, os dados fornecidos e as medidas a serem implementadas no Plano, destacando-se que:

- a) Durante todo o período em que estiver sob Recuperação Judicial a direção e os acionistas do **GRUPO DIAS PEREIRA** se comprometem a realizar todos os esforços atuando como uma administração profissional e independente e mantendo uma estrutura mínima necessária para que as empresas deem continuidade nas suas operações, nos novos níveis, de forma a poder cumprir com todos os compromissos citados no Plano, de acordo com o cronograma de pagamentos e conforme apresentados nos Demonstrativos Financeiros projetados;
- b) A geração de caixa do **GRUPO DIAS PEREIRA**, para pagamento aos credores está baseada na geração de recursos e nas seguintes medidas:
  - Geração dos fluxos de caixa operacionais pela continuidade das atividades econômicas através da utilização da terra por meio de parcerias agrícolas e produção própria da pecuária.
  - Aluguéis de máquinas, veículos e imóveis do grupo;
  - Reperfilamento do seu endividamento com modificações no prazo, nos encargos e na forma de pagamento aos credores;
- c) A constituição e a alienação dos bens imóveis na forma de UPI's;
- d) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros estão apresentadas no Anexo I para o período de 2023 a 2043 e que cobrem as operações das empresas;

### Os demonstrativos financeiros

Analisamos os demonstrativos financeiros históricos e projetados elaborados pelo **GRUPO DIAS PEREIRA** e que foram utilizados como base para prepararmos os Demonstrativos de Resultados (DRE) e dos fluxos de caixa projetados, para o período de 2023 a 2043 e que estão apresentados no Anexo III deste Laudo e concluimos que:



- a) As premissas e pressupostos adotados, destacados no Mapa de Premissas (Anexos II e III), ficaram dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação à base de mercado, uma vez que os dados relacionados à operação agropecuária foram disponibilizados pelo IMEA.
- b) Os demonstrativos financeiros projetados (Balanço Patrimonial, DRE e Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados, bem como as informações fornecidas pela direção das empresas, apresentam coerência e consistência técnica, e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações das empresas.
- c) As premissas adotadas demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira com os valores resultantes, identificando consistência técnica, dentro dos modelos contábil e econômico-financeiro;
- d) As projeções identificam a continuidade das operações das empresas com a adoção das medidas já citadas, que no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais anteriores já ajustadas aos novos níveis, adotando-se para essas projeções no nosso entender, um critério conservador;
- e) Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;
- f) Nos primeiros anos, conforme apresentado no Fluxo de caixa disponível no Anexo III deste documento, o fluxo operacional da empresa apresenta necessidades de capital de giro, uma característica do segmento agropecuário, que demanda investimento inicial. Essa necessidade deve ser coberta por meio de linhas de crédito disponibilizadas;
- g) No estudo em questão, foram utilizadas variáveis macroeconômicas constantes, de forma a trazer maior sustentabilidade ao modelo, vez que para o período analisado não existem os índices futuros de inflação. Outro fator que impacta na decisão por variáveis constantes foi a não existência de uma “correlação perfeita” que defina o impacto entre os diversos índices existentes, de forma que se entende que o meio mais eficiente para a análise do modelo foi a escolha tomada pelos índices constantes.
- h) Os fluxos de caixa para pagamento aos credores são quitados conforme preconiza o Plano.



- i) O modelo apresenta receita de produção pecuária, parcerias e aluguéis, chegando ao valor estimado de faturamento Médio anual de aproximadamente R\$ 52 Milhões;
- j) Este estudo elaborou análise de cenários para a tomada de decisão dos credores quanto às opções disponíveis a sua classe conforme as cláusulas definidas no Plano. Para efeitos de simulação, foi escolhida a opção que apresentava o melhor cenário financeiro para o credor por meio do cálculo de Valor Presente. Desta forma as projeções conseguem simular um cenário conservador, e mais próximo à realidade a ser alcançada em Assembleia de Credores (Para o cálculo do Valor presente foi utilizada a taxa de desconto de 13,75% a.a., correspondente à Selic em mar./2023).



**Da viabilidade econômico-financeira do Plano**

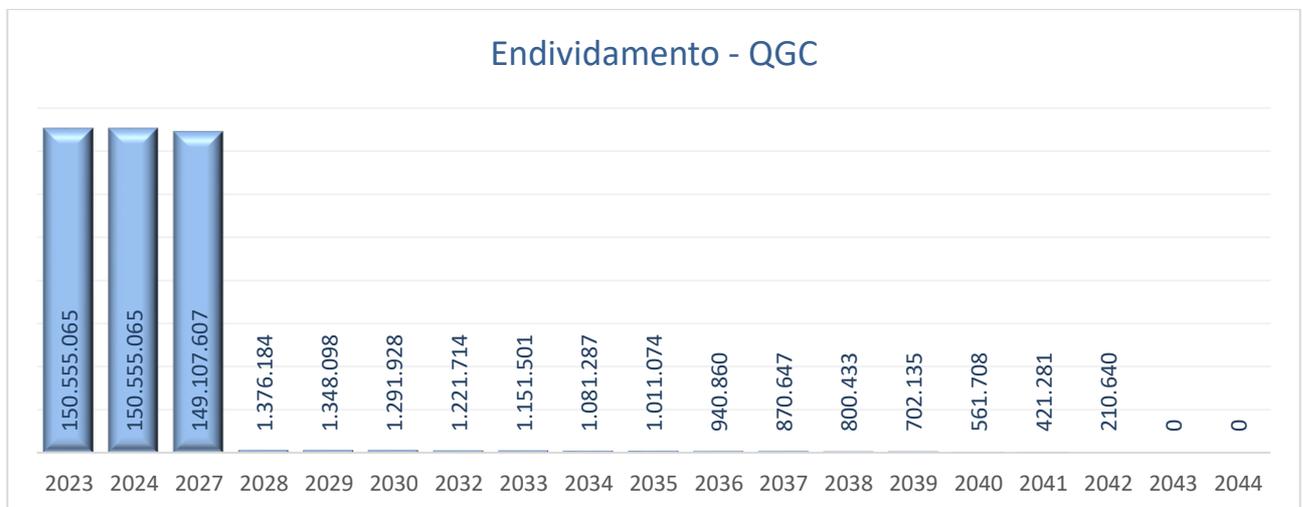
O Plano de Recuperação Judicial proposto é viável econômica e financeiramente, na medida que:

- a) A atividade econômica nacional se mantém de certa forma estável e com crescimento gradual como vem ocorrendo, apesar do ambiente político instável;
- b) Visa maximizar os recursos disponíveis para fazer frente aos compromissos do **GRUPO DIAS PEREIRA**, procurando proporcionar aos credores a plena recuperação de seus créditos, dentro das condições e dos prazos previstos;
- c) As medidas adotadas consideram:
  - A renegociação e o reescalonamento do seu endividamento com os credores reajustando valores, encargos e novas condições de prazos de pagamentos;
  - A continuidade das suas operações com a geração de caixa para o pagamento dos credores;
  - A obtenção de novos recursos e a constituição e alienação de imóveis, através de UPI's.
- d) As previsões de continuidade das operações das empresas do **GRUPO DIAS PEREIRA**, a partir de 2023, no nosso entender, são viáveis na medida que:
  - Foram estimadas com base nos critérios adotados pelo mercado, adotando-se um posicionamento conservador sobre as operações;
  - As medidas adotadas nas empresas irão permitir ajustes nas suas operações, tornando – as factíveis e reais.
- e) Os demonstrativos financeiros projetados que apresentam o comportamento futuro das empresas, cujo Plano deverá ser apresentado ao Juízo, demonstra que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;
- f) Preparamos um conjunto de indicadores financeiros, analisando as relações entre todas as variáveis e os números apresentados nos demonstrativos financeiros projetados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica no conjunto de premissas e pressupostos adotados;



- g) A análise dos indicadores financeiros históricos e projetados revela a coerência das medidas adotadas no Plano de Recuperação, fazendo com que as empresas, retomando as suas atividades após a reestruturação, passem a ser empresas liquidas e viáveis, podendo atender aos seus compromissos com credores;
- h) A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos do **GRUPO DIAS PEREIRA** com a adoção das medidas preconizadas no Plano e com a eliminação gradual do endividamento das empresas, pode ser inferido pela geração de fluxos de caixa que são positivos e são decorrentes das suas operações, sendo superior ao fluxo de pagamentos aos credores;
- i) É possível liquidar a dívida trabalhista no primeiro ano de operação e através da venda da UPI o GRUPO DIAS PEREIRA é possível sanar aproximadamente 99% da sua dívida com os credores em 2027, reduzindo o seu endividamento e iniciando 2028 com menos de 1% de endividamento conforme visto na tabela abaixo “Evolução do Saldo de QGC do GRUPO DIAS PEREIRA”.

Figura 1 – Evolução do Saldo de QGC do GRUPO DIAS PEREIRA - de 2023 a 2044



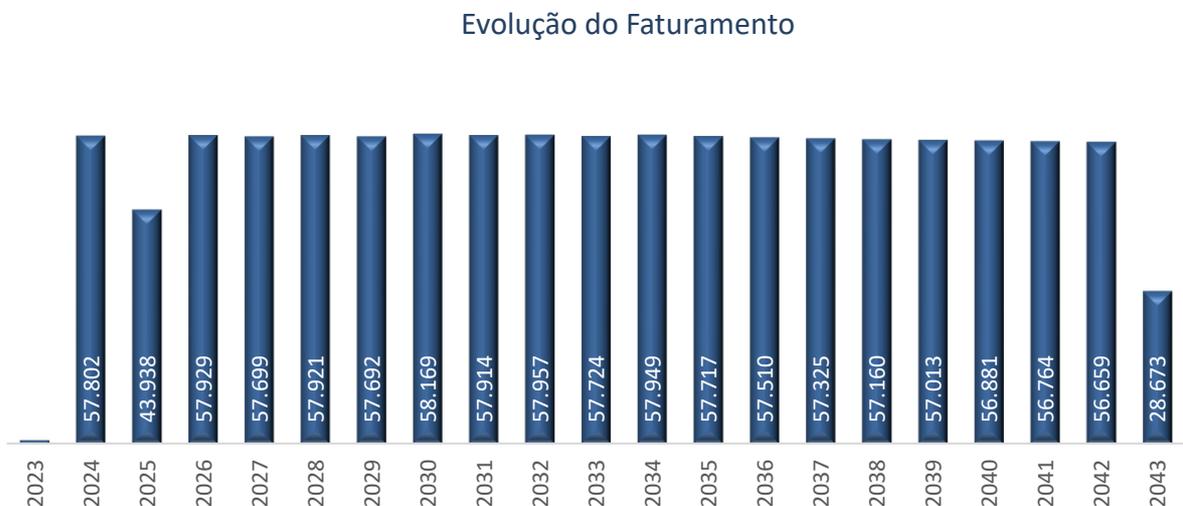
- j) Ao mesmo tempo em que a operação do grupo reduz o endividamento nos 4 (quatro) primeiros anos, conforme apresentado em tabela anterior, o grupo também é capaz de realizar geração de caixa, demonstrando a capacidade operacional do GRUPO DIAS PEREIRA, conforme pode ser notado em gráfico abaixo.

Figura 2 - Evolução do saldo de caixa Líquido do GRUPO DIAS PEREIRA (Em Milhões de R\$)



- k) Com base na análise do gráfico abaixo, pode-se analisar as receitas de 2023 a 2043 e observar o subsídio à operação, refletindo a eficiência operacional e a capacidade da empresa em gerar receitas superiores aos custos operacionais.

Figura 3 - Evolução do Faturamento do GRUPO DIAS PEREIRA de 2023 a 2043



- l) Os cenários utilizados na projeção foram baseados em premissas atuais de mercado, visando modelar o fluxo de caixa de forma conservadora e realista. Desta forma, também para a projeção de liquidação da UPI, foi adotado o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação da UPI, respeitando a regra de que será alienado no máximo até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade dos seus ativos, conforme estabelecido na cláusula 10 do Plano.

**Da viabilidade econômico-financeira do GRUPO DIAS PEREIRA**

Entre os princípios que regem a Lei nº. 11.101/2005, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade econômica das empresas, estabelecendo que somente às empresas com reais possibilidades de soergimento será facultado o regime da recuperação judicial.

Para o Prof. Dr. Fábio Ulhôa Coelho<sup>1</sup>, existem alguns critérios objetivos que permitem identificar uma empresa economicamente viável e, portanto, digna de receber o benefício legal da recuperação judicial.

São as seguintes:

a) Importância social da empresa no meio empresarial e mão de obra empregada:

O GRUPO DIAS PEREIRA está inserido no cenário agropecuário do estado de Mato Grosso, Estado considerado o “celeiro do mundo” devido a sua alta produtividade agrícola. O grupo é responsável por empregos gerados direta e indiretamente de forma a contribuir significativamente para o desenvolvimento socioeconômico das regiões onde suas plantas produtivas estão inseridas.

Além disso, conta com uma estrutura operacional para a produção agrícola e que se implementando com o Plano de Recuperação, que se mostra adequado e compatível com a sua atual situação, demonstra que a sua recuperação econômica é viável e possível, desde que cumpridas as medidas preconizadas e apresentadas no Plano.

b) Tempo de atividades das empresas:

O **GRUPO DIAS PEREIRA** atua no segmento agropecuário no estado de Mato Grosso há mais de 30 (trinta) anos, com crescimento baseado no mercado nacional, por meio da produção pecuária.

c) Porte econômico:

As empresas são possuidoras de um portfólio e um conjunto de ativos e instalações e que as colocam junto às principais empresas que atuam no segmento agrícola no estado de Mato Grosso.

1 – Comentários à Lei de Falências e Recuperação de Empresas - Ed. Revista dos Tribunais – 2017.



Considerando o porte econômico do **GRUPO DIAS PEREIRA**, que é significativo, torna-se importante a sua recuperação, dado o seu tamanho, o volume de impostos que recolhe e o número de empregos que oferece.

O valor de seu patrimônio total com base em avaliações atuais de mercado, é de aproximadamente R\$ 1,5 bilhões em maio de 2023.

Verifica-se, portanto, por todas essas razões, que as empresas que compõem o **GRUPO DIAS PEREIRA** ajustam - se perfeitamente ao conceito de empresas viáveis, econômica e financeiramente, fazendo jus ao benefício da Recuperação Judicial.

A recuperação econômico-financeira do **GRUPO DIAS PEREIRA** irá beneficiar todas as comunidades onde atua, evitando-se assim, consequências e malefícios indesejáveis para os seus acionistas, credores e colaboradores.



## V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso parecer que:

O Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO DIAS PEREIRA**, que deverá ser apresentado ao Juízo da Recuperação e aos Credores, bem como as próprias empresas que a compõem e que demonstram no seu conjunto, a viabilidade econômico-financeira, pois:

- a) As premissas e pressupostos adotados na elaboração dos demonstrativos financeiros que identificam as medidas que serão adotadas, são reais e viáveis;
- b) A geração recorrente das receitas operacionais com atividade de pecuária e a renegociação de credores dos valores a pagar, são consideradas como factíveis;
- c) A somatória desses recursos e as medidas adotadas irão permitir o pagamento aos credores do Plano de Recuperação Judicial, ao longo do período de pagamentos estipulado;
- d) Demonstram a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais das empresas que compõem o **GRUPO DIAS PEREIRA** no segmento agropecuário e tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de receitas e por consequência, dos fluxos de caixa;
- e) A continuidade das operações, a geração de fluxos de caixa positivos e alienação dos imóveis, através das UPI's se provam mais que suficientes para o pagamento das suas operações, conforme pode ser observado na evolução dos demonstrativos dos fluxos de caixa nas projeções financeiras apresentadas no Anexo III;
- f) O cenário apresentado no Plano de Recuperação Judicial é melhor para os credores do que uma possível situação de falência das empresas.

É economicamente melhor e mais vantajoso para os credores, que as empresas se mantenham em plena atividade operacional e dessa forma, possam pagar as suas dívidas com os credores;

- g) As informações fornecidas e as medidas a serem adotadas no Plano de Recuperação Judicial, demonstram que as empresas que compõem o **GRUPO DIAS PEREIRA** são viáveis econômica e financeiramente, após terem passado por uma crise financeira de ordem interna e externa;



- h) O Plano de Recuperação a ser apresentado, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas mercadológicas, operacionais e financeiras, de maneira a permitir a retomada das suas atividades operacionais, considerando-se a expectativa de um crescimento gradual da economia brasileira.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras, da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e bem como, da viabilidade econômica das empresas, somos de parecer que o Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo e aos credores é viável econômica e financeiramente.

São Paulo, 30 de maio de 2023.



**MARIO SERGIO CARDIM NETO**

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941– 2ª Região - SP.



**M S CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA**

CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP.



**VI – TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente Parecer, que se compõe de 30 (trinta) folhas computadorizadas de um só lado sendo a última folha datada.

São Paulo, 30 de maio de 2023.



**ANEXOS**

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2023 a 2043

II – Mapa de Premissas Pecuária;

III – Demonstrativos Financeiros Projetados:

- Balanço Patrimonial;
- Demonstrativo de Resultados;
- Fluxos de Caixa.



## ANEXO I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2023 a 2043

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos que foram preparados pelo **GRUPO DIAS PEREIRA** e adotados na elaboração das projeções e simulações financeiras dos demonstrativos financeiros, de 2023 até o ano de 2043.

Este Parecer Técnico foi preparado pela equipe da **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.**a partir dos demonstrativos financeiros projetados elaborados pela direção do **GRUPO DIAS PEREIRA**, visando fornecer um maior e melhor entendimento sobre o modelo do seu negócio.

Ao mesmo tempo, dar subsídios que nos permitam atestar da viabilidade econômico-financeira das empresas e auxiliá-las no seu processo de recuperação judicial.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias, as premissas e pressupostos adotados para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros (DRE, BP e Fluxo de Caixa), e demais demonstrativos financeiros auxiliares, foram fornecidos pela diretoria do **GRUPO DIAS PEREIRA** e foram objeto de análise crítica pelos analistas da **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** que emitiu um Parecer Técnico sobre eles, apresentado no item IV deste Laudo.

Os demonstrativos financeiros históricos e projetados são apresentados, na forma consolidada que envolvem a parceria agrícola, pecuária e que compõem o **GRUPO DIAS PEREIRA**.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram preparadas de acordo com as condições do mercado e das empresas, disponíveis na data de sua elaboração e poderão sofrer variações em virtude de vários fatores internos e externos.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela diretoria das empresas do **GRUPO DIAS PEREIRA**.

Foi desenvolvida uma modelagem econômico-financeira construída especificamente para as empresas, criadas a partir de um sistema econômico-financeiro integrado e consolidado.

Ele deve refletir o mais próximo possível a realidade do funcionamento contábil, organizacional e operacional das empresas, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros e incluindo



os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o possível e provável comportamento futuro das empresas, no seu processo de recuperação.

## 1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções financeiras anuais foram realizadas em moeda corrente (Reais, R\$) para o período de 2023 até o ano de 2043, considerando o impacto das taxas de inflação projetadas para o período.

## 2. MEMÓRIAS DE CÁLCULOS HISTÓRICOS E DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações históricas necessárias para a elaboração das projeções, bem como as premissas e pressupostos do comportamento futuro das empresas, foram fornecidas pela Diretoria do **GRUPO DIAS PEREIRA**, tendo como fundamento o Plano de Recuperação Judicial (de 2021 a 2043).

Na modelagem financeira construída, as simulações das estratégias financeiras, operacionais e administrativas das empresas, bem como o cronograma de pagamentos aos credores, foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos (“*value drivers*”), disponibilizados pelos Recuperandos:

- a) Volume das operações das empresas e as suas receitas brutas e líquidas e de acordo com a capacidade produtiva do **GRUPO DIAS PEREIRA**, considerando a estrutura de terras;
- b) Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às receitas líquidas, conforme bases de mercado disponibilizadas pelo IMEA;
- c) Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) para manutenção das operações das empresas;
- d) Amortização dos ativos e novos investimentos;

Os valores, as condições e o escalonamento de pagamento aos credores estão inseridos nesta modelagem financeira.

A seguir, apresentamos os mapas de premissas e pressupostos adotados nas projeções dos demonstrativos financeiros.



## ANEXO II – Mapa de Premissas Pecuária



## MAPA DE PREMISSAS PECUÁRIA

### MAPA DE PREMISSAS AGRÍCOLAS

Indicador <sup>1</sup>	Medida	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>Área de produção</b>																						
Pecuária	Há	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066
<b>Produtividade*</b>																						
Pecuária	@ / Há	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10
Pecuária	Cabeças / Há	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>*Dados de produtividade disponibilizados por IMEA 1º trimestre de 2023</i>																						
<b>Produção Bruta</b>																						
Pecuária	@ / Há	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560	58.560
Pecuária	Cabeças	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066	3.066
<b>Custo Médio</b>																						
Pecuária	R\$ / há	(10)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(8)
<b>Receita Média</b>																						
Pecuária	R\$ / Cabeça	4	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	9



---

## ANEXO III – Demonstrativos Financeiros Projetados



## BALANÇO PATRIMONIAL (BP)

Balanco Patrimonial (R\$ 1000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>ATIVO</b>	<b>56.842</b>	<b>55.552</b>	<b>57.966</b>	<b>60.198</b>	<b>62.159</b>	<b>66.009</b>	<b>69.270</b>	<b>71.328</b>	<b>73.537</b>	<b>75.649</b>	<b>77.824</b>	<b>79.936</b>	<b>82.110</b>	<b>84.339</b>	<b>86.618</b>	<b>88.902</b>	<b>91.168</b>	<b>93.467</b>	<b>95.696</b>	<b>97.949</b>	<b>99.147</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>14.308</b>	<b>13.019</b>	<b>15.432</b>	<b>17.664</b>	<b>19.625</b>	<b>23.476</b>	<b>26.737</b>	<b>28.794</b>	<b>31.003</b>	<b>33.115</b>	<b>35.291</b>	<b>37.402</b>	<b>39.576</b>	<b>41.805</b>	<b>44.084</b>	<b>46.369</b>	<b>48.635</b>	<b>50.933</b>	<b>53.163</b>	<b>55.416</b>	<b>56.613</b>
Caixa e equivalentes de caixa	12.558	11.268	35	2.267	4.227	8.078	11.339	13.396	15.605	17.718	19.893	22.004	24.178	26.408	28.686	30.971	33.237	35.536	37.765	40.018	41.216
Contas a receber	1.751	1.751	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398	15.398
Ativo biológico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estoques	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos Financeiros Ativo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos a Recuperar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>	<b>42.534</b>
Contas a receber N.C	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601	601
Outros créditos N.C	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
Imobilizado	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770	41.770
Intangível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>PASSIVO</b>	<b>285.008</b>	<b>283.820</b>	<b>285.352</b>	<b>283.208</b>	<b>100.054</b>	<b>97.887</b>	<b>95.915</b>	<b>93.449</b>	<b>91.320</b>	<b>89.064</b>	<b>87.038</b>	<b>84.786</b>	<b>82.764</b>	<b>80.948</b>	<b>79.315</b>	<b>77.808</b>	<b>76.389</b>	<b>75.098</b>	<b>73.823</b>	<b>72.648</b>	<b>71.867</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>237.590</b>	<b>238.419</b>	<b>241.753</b>	<b>241.753</b>	<b>60.513</b>	<b>60.482</b>	<b>60.418</b>	<b>60.337</b>	<b>60.337</b>	<b>60.253</b>	<b>60.167</b>	<b>60.080</b>	<b>59.991</b>	<b>59.900</b>	<b>59.808</b>	<b>59.677</b>	<b>59.487</b>	<b>59.293</b>	<b>58.997</b>	<b>58.696</b>	<b>58.696</b>
Fornecedores	158.894	157.423	157.423	157.423	1.817	1.786	1.722	1.641	1.641	1.557	1.471	1.384	1.295	1.204	1.112	981	790	597	301	(0)	(0)
Obrigações trabalhistas e fiscais	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696	58.696
Empréstimos e financiamentos	20.000	22.300	25.633	25.633	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>47.418</b>	<b>45.400</b>	<b>43.599</b>	<b>41.455</b>	<b>39.541</b>	<b>37.404</b>	<b>35.497</b>	<b>33.112</b>	<b>30.983</b>	<b>28.811</b>	<b>26.871</b>	<b>24.706</b>	<b>22.773</b>	<b>21.047</b>	<b>19.506</b>	<b>18.131</b>	<b>16.902</b>	<b>15.805</b>	<b>14.826</b>	<b>13.952</b>	<b>13.171</b>
Fornecedores N.C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações trabalhistas e fiscais N.C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contratos a Realizar - LP	36.450	34.432	32.631	30.487	28.573	26.436	24.529	22.144	20.015	17.843	15.903	13.738	11.805	10.079	8.538	7.163	5.934	4.837	3.858	2.984	2.203
Outros Débitos	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968	10.968
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>(228.166)</b>	<b>(228.267)</b>	<b>(227.386)</b>	<b>(223.010)</b>	<b>(37.896)</b>	<b>(31.877)</b>	<b>(26.645)</b>	<b>(22.122)</b>	<b>(17.784)</b>	<b>(13.415)</b>	<b>(9.214)</b>	<b>(4.850)</b>	<b>(654)</b>	<b>3.391</b>	<b>7.303</b>	<b>11.095</b>	<b>14.779</b>	<b>18.369</b>	<b>21.873</b>	<b>25.302</b>	<b>27.280</b>
Capital social	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205	205
Resultados Acumulados	(1.017.628)	(228.370)	(228.472)	(227.590)	(223.215)	(38.101)	(32.082)	(26.850)	(22.327)	(17.989)	(13.619)	(9.419)	(5.055)	(859)	3.186	7.098	10.890	14.575	18.164	21.669	25.097
Resultado do Exercício	789.258	(102)	882	4.376	185.114	6.018	5.232	4.523	4.338	4.369	4.201	4.364	4.196	4.046	3.911	3.792	3.685	3.590	3.504	3.428	1.978



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DRE)

Demonstrativo Resultado (R\$ 1000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>(+) Receita Bruta</b>	<b>3.267</b>	<b>57.802</b>	<b>57.586</b>	<b>57.929</b>	<b>57.699</b>	<b>57.921</b>	<b>57.692</b>	<b>58.169</b>	<b>57.914</b>	<b>57.957</b>	<b>57.724</b>	<b>57.949</b>	<b>57.717</b>	<b>57.510</b>	<b>57.325</b>	<b>57.160</b>	<b>57.013</b>	<b>56.881</b>	<b>56.764</b>	<b>56.659</b>	<b>28.673</b>
Receita Operacional	3.267	57.802	57.586	57.929	57.699	57.921	57.692	58.169	57.914	57.957	57.724	57.949	57.717	57.510	57.325	57.160	57.013	56.881	56.764	56.659	28.673
<b>(-) Deduções Receitas</b>	<b>(25)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(1.531)</b>	<b>(765)</b>
(-) Impostos s/Faturamento	(25)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(765)
<b>(+) Receita Líquida</b>	<b>3.241</b>	<b>56.271</b>	<b>56.055</b>	<b>56.398</b>	<b>56.168</b>	<b>56.390</b>	<b>56.161</b>	<b>56.638</b>	<b>56.383</b>	<b>56.426</b>	<b>56.193</b>	<b>56.419</b>	<b>56.187</b>	<b>55.980</b>	<b>55.795</b>	<b>55.630</b>	<b>55.482</b>	<b>55.351</b>	<b>55.233</b>	<b>55.128</b>	<b>27.908</b>
(-) Custos	(8.775)	(48.445)	(46.776)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(24.222)
(-) Estoque	(1.285)																				
<b>Resultado Bruto</b>	<b>(6.818)</b>	<b>7.826</b>	<b>9.278</b>	<b>7.953</b>	<b>7.723</b>	<b>7.946</b>	<b>7.717</b>	<b>8.194</b>	<b>7.938</b>	<b>7.982</b>	<b>7.749</b>	<b>7.974</b>	<b>7.742</b>	<b>7.535</b>	<b>7.350</b>	<b>7.185</b>	<b>7.037</b>	<b>6.906</b>	<b>6.788</b>	<b>6.683</b>	<b>3.685</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(494)</b>	<b>(7.855)</b>	<b>(8.324)</b>	<b>(3.505)</b>	<b>(11.327)</b>	<b>(1.855)</b>	<b>(927)</b>														
(-) Despesas Administrativas	(494)	(3.655)	(3.655)	(3.505)	(5.455)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(927)
(-) Despesas Financeiras	-	(4.201)	(4.670)	-	(5.872)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(7.312)</b>	<b>(29)</b>	<b>954</b>	<b>4.449</b>	<b>(3.603)</b>	<b>6.091</b>	<b>5.862</b>	<b>6.339</b>	<b>6.084</b>	<b>6.127</b>	<b>5.894</b>	<b>6.119</b>	<b>5.887</b>	<b>5.680</b>	<b>5.495</b>	<b>5.330</b>	<b>5.183</b>	<b>5.051</b>	<b>4.934</b>	<b>4.829</b>	<b>2.758</b>
(+) Venda de Ativo	-	-	-	-	188.790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receita Fin(Desagio)	796.719																				
<b>Resultado Antes do IR/CSLL</b>	<b>789.407</b>	<b>(29)</b>	<b>954</b>	<b>4.449</b>	<b>185.187</b>	<b>6.091</b>	<b>5.862</b>	<b>6.339</b>	<b>6.084</b>	<b>6.127</b>	<b>5.894</b>	<b>6.119</b>	<b>5.887</b>	<b>5.680</b>	<b>5.495</b>	<b>5.330</b>	<b>5.183</b>	<b>5.051</b>	<b>4.934</b>	<b>4.829</b>	<b>2.758</b>
IR + CSLL	(149)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(630)	(1.816)	(1.746)	(1.758)	(1.694)	(1.756)	(1.692)	(1.635)	(1.584)	(1.539)	(1.498)	(1.462)	(1.430)	(1.401)	(779)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>789.258</b>	<b>(102)</b>	<b>882</b>	<b>4.376</b>	<b>185.114</b>	<b>6.018</b>	<b>5.232</b>	<b>4.523</b>	<b>4.338</b>	<b>4.369</b>	<b>4.201</b>	<b>4.364</b>	<b>4.196</b>	<b>4.046</b>	<b>3.911</b>	<b>3.792</b>	<b>3.685</b>	<b>3.590</b>	<b>3.504</b>	<b>3.428</b>	<b>1.978</b>



## DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA - PROJETADO (DFC)

Fluxo de Caixa (R\$ 1000)	Acumulado	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	182	19	20	
		Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
Premissas																							
Alíq. Funrural/Fethab/IAGRO/IMA S/Rec.	2,78%	3,65%	2,74%	3,63%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%
Alíquota IR/CSLL S/Receita	2,07%	21,32%	0,13%	0,17%	0,13%	0,13%	0,13%	1,09%	3,12%	3,01%	3,03%	2,93%	3,03%	2,93%	2,84%	2,76%	2,69%	2,63%	2,57%	2,52%	2,47%	2,72%	2,72%
Alíq. Funrural/Fethab/IAGRO/IMA/IR/CSLL S/Rec.	4,76%	24,97%	2,77%	3,65%	2,77%	2,78%	2,77%	3,74%	5,75%	5,66%	5,67%	5,59%	5,67%	5,58%	5,50%	5,43%	5,37%	5,31%	5,26%	5,22%	5,17%	5,39%	5,39%
Hectares Útil	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466	21.466
Saldo inicial		1.285	12.558	11.268	35	2.267	4.227	8.078	11.339	13.396	15.605	17.718	19.893	22.004	24.178	26.408	28.686	30.971	33.237	35.536	37.765	40.018	40.018
(+) Receita Bruta R\$	1.109.094	698	57.802	43.938	57.929	57.699	57.921	57.692	58.169	57.914	57.957	57.724	57.949	57.717	57.510	57.325	57.160	57.013	56.881	56.764	56.659	56.673	28.673
(-) Impostos s/Faturamento	(29.875)	(25)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(1.531)	(765)
(+) Receita Líquida	1.079.219	672	56.271	42.408	56.398	56.168	56.390	56.161	56.638	56.383	56.426	56.193	56.419	56.187	55.980	55.795	55.630	55.482	55.351	55.233	55.128	55.128	27.908
(-) Custos	(951.777)	(8.775)	(48.445)	(46.776)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(48.445)	(24.222)
(=) LAJIDA - EBITDA R\$	127.442	(8.103)	7.826	(4.369)	7.953	7.723	7.946	7.717	8.194	7.938	7.982	7.749	7.974	7.742	7.535	7.350	7.185	7.037	6.906	6.788	6.683	6.683	3.685
(=) LAJIDA - EBITDA - %	11,81%	-1205,51%	13,91%	-10,30%	14,10%	13,75%	14,09%	13,74%	14,47%	14,08%	14,15%	13,79%	14,13%	13,78%	13,46%	13,17%	12,92%	12,68%	12,48%	12,29%	12,12%	12,12%	13,21%
(-) Despesas administrativa	(60.250)	(494)	(7.855)	(8.324)	(3.505)	(11.327)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(1.855)	(927)
(=) LAJIR (EBIT) R\$	67.192	(8.597)	(29)	(12.693)	4.449	(3.603)	6.091	5.862	6.339	6.084	6.127	5.894	6.119	5.887	5.680	5.495	5.330	5.183	5.051	4.934	4.829	4.829	2.758
(=) LAJIR - EBIT - %	6,23%	-1279,01%	-0,05%	-29,93%	7,89%	-6,42%	10,80%	10,44%	11,19%	10,79%	10,86%	10,49%	10,85%	10,48%	10,15%	9,85%	9,58%	9,34%	9,13%	8,93%	8,76%	8,76%	9,88%
Impostos S/ Resultado	(22.929)	(149)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(630)	(1.816)	(1.746)	(1.758)	(1.694)	(1.756)	(1.692)	(1.635)	(1.584)	(1.539)	(1.498)	(1.462)	(1.430)	(1.401)	(1.401)	(779)
Lucro Líquido R\$	44.263	(8.745)	(102)	(12.766)	4.376	(3.676)	6.018	5.232	4.523	4.338	4.369	4.201	4.364	4.196	4.046	3.911	3.792	3.685	3.590	3.504	3.428	3.428	1.978
Lucro Líquido %	4,10%	-1301,14%	-0,18%	-30,10%	7,76%	-6,54%	10,67%	9,32%	7,99%	7,69%	7,74%	7,48%	7,73%	7,47%	7,23%	7,01%	6,82%	6,64%	6,49%	6,34%	6,22%	6,22%	7,09%
Investimentos	(34.246)	-	(2.017)	(1.801)	(2.144)	(1.914)	(2.137)	(1.908)	(2.385)	(2.129)	(2.172)	(1.940)	(2.165)	(1.933)	(1.726)	(1.541)	(1.376)	(1.228)	(1.097)	(979)	(874)	(781)	(781)
Captações Operação	12.433	20.000	7.300	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização	(12.433)	-	(5.000)	(6.667)	-	(25.633)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Venda de Ativo	188.790	-	-	-	-	188.790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pagamento Passivo RJ	(158.894)	-	(1.471)	-	-	(155.606)	(31)	(64)	(81)	-	(84)	(86)	(87)	(89)	(90)	(92)	(131)	(191)	(194)	(296)	(301)	-	-
Fluxo de Caixa	41.216	12.558	11.268	35	2.267	4.227	8.078	11.339	13.396	15.605	17.718	19.893	22.004	24.178	26.408	28.686	30.971	33.237	35.536	37.765	40.018	41.216	41.216





Praça Franklin D. Roosevelt, 200 – 10º. Andar

CEP. 01303 - 020 – Centro - São Paulo / SP

(11) 3129 – 3043 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 7677 – 5582 / (11) 9 9112 - 7825

[mcardim@mcardim.com.br](mailto:mcardim@mcardim.com.br)

[mariosergioneto@hotmail.com](mailto:mariosergioneto@hotmail.com)

[www.mcardim.com.br](http://www.mcardim.com.br)



## Avaliação Bens Imóveis - Grupo Dias Pereira

Tipo Imóvel	Matrícula (Atual)	RGI (Atual)	Laudos	Valor Avaliação
Rural	3662	Paranatinga/MT	1	R\$ 78.276.758,73
Rural	129466	Rondonópolis/MT	2	R\$ 2.301.058,40
Rural	129467	Rondonópolis/MT	2	R\$ 1.326.814,57
Rural	4446	Juscimeira/MT	2	R\$ 13.363.309,22
Rural	4447	Juscimeira/MT	2	R\$ 2.185.386,76
Rural	4828	Juscimeira/MT	2	R\$ 10.788.615,63
Rural	4829	Juscimeira/MT	2	R\$ 11.360.584,94
Rural	4830	Juscimeira/MT	2	R\$ 1.527.334,75
Rural	4945	Juscimeira/MT	2	R\$ 469.717,28
Rural	18101	Paranatinga/MT	3	R\$ 215.074.137,38
Rural	18087	Paranatinga/MT	4	R\$ 43.614.086,96
Rural	17604	Paranatinga/MT	5	R\$ 902.179.219,16
Rural	5729	Cuiabá/MT	6	R\$ 80.117.136,76
Urbano	4285	Paranatinga/MT	7	R\$ 1.469.641,45
Urbano	4288	Paranatinga/MT	7	R\$ 2.607.358,55
Urbano	4286	Paranatinga/MT	8	R\$ 754.000,00
Urbano	4287	Paranatinga/MT	9	R\$ 5.292.000,00
Urbano	31417	Cuiabá/MT	10	R\$ 14.688.000,00
Urbano	3381	Primavera do Leste/MT	11	R\$ 41.055.000,00
Urbano	19677	Rondonópolis/MT	12	R\$ 815.000,00
Urbano	21795	Rondonópolis/MT	12	R\$ 113.000,00
Urbano	20801	Rondonópolis/MT	13	R\$ 121.500,00
Urbano	20802	Rondonópolis/MT	13	R\$ 121.500,00
Urbano	32202	Rondonópolis/MT	14	R\$ 21.337.000,00
Urbano	33605	Rondonópolis/MT	15	R\$ 245.616,78
Urbano	33606	Rondonópolis/MT	15	R\$ 294.740,13
Urbano	33607	Rondonópolis/MT	15	R\$ 108.552,63
Urbano	33608	Rondonópolis/MT	15	R\$ 108.552,63
Urbano	33609	Rondonópolis/MT	15	R\$ 90.460,53
Urbano	33610	Rondonópolis/MT	15	R\$ 90.460,53
Urbano	33615	Rondonópolis/MT	15	R\$ 108.552,63
Urbano	33616	Rondonópolis/MT	15	R\$ 108.552,63
Urbano	33617	Rondonópolis/MT	15	R\$ 294.740,13
Urbano	33618	Rondonópolis/MT	15	R\$ 90.460,53
Urbano	33619	Rondonópolis/MT	15	R\$ 90.460,53
Urbano	33620	Rondonópolis/MT	15	R\$ 245.616,78
Urbano	33621	Rondonópolis/MT	15	R\$ 245.616,78
Urbano	33622	Rondonópolis/MT	15	R\$ 245.616,78
Urbano	7184	Várzea Grande/MT	16	R\$ 54.000,00
Urbano	493	Chapada dos Guimarães	17	R\$ 3.733.000,00
Rural	454	Chapada dos Guimarães/MT	18	R\$ 998.750,00
Rural	41960	Barra do Garças/MT	19	R\$ 25.982.417,80
Rural	40947	Barra do Garças/MT	20	R\$ 24.435.768,80





**Relação dos Bens Móveis**

Grupo	Placa	Chassi	Renavan	Marca	Modelo	Ano Fab	Ano Mod	Valor de mercado com o fator de conservação Abril 23	
CAMINHÃO	JZD0775	9BVN4B5A0YE671789	736339663	VOLVO	NH12380 4X2T	2000	2000	R\$	2.787,93
CAMINHÃO	JZC2724	9BVN4B5A01E676510	756251931	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001	R\$	25.529,74
CAMINHÃO	JZC2824	9BVN4B5A01E676262	756287243	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001	R\$	25.529,74
CAMINHÃO	JZC3064	9BVN4B5A01E676054	756290821	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001	R\$	25.529,74
CAMINHÃO	JZR0034	93ZS2MRH088801149	959812474	IVECO	STRALIH D 570S38TN1	2008	2008	R\$	59.501,96
CAMINHÃO	KAR5657	9BM696090YB239832	750360585	MERCEDES-BENZ	LS 1938	2000	2000	R\$	2.636,67
CAMINHÃO	JZR5460	9BM388054PB001511	615790070	MERCEDES-BENZ	LS 1935	1993	1993	R\$	20.494,65
CAMINHÃO	JZC2514	9BVN4B5A01E676074	756273099	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001	R\$	25.529,74
CAMINHÃO	JZC2614	9BVN4B5A01E676258	756279518	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001	R\$	2.868,51
CAMINHÃO	KER2846	9BVN4B5A02E681921	783480059	VOLVO	NH12380 4X2T	2002	2002	R\$	3.046,74
CAMINHÃO	KET5837	9BVN4B5A02E681481	785027130	VOLVO	NH12380 4X2T	2002	2002	R\$	3.046,74
CAMINHÃO	KER4744	9BVN4B5A02E681134	779671155	VOLVO	NH12380 4X2T	2002	2002	R\$	27.115,99
CAMINHÃO	JZB8962	9BM696090YB250486	748311912	MERCEDES-BENZ	LS 1938	2000	2000	R\$	34.013,04
CAMINHÃO	JZD9185	9BM696090YB225808	736754652	MERCEDES-BENZ	LS 1938	2000	2000	R\$	2.636,67
CAMINHÃO	KAC5714	9BM6953015B435698	865879532	MERCEDES-BENZ	L 1620	2005	2005	R\$	62.564,74
SEMIRREBOQUE	JZB7822	9ADG0712Y1M158375	748121412	SR	RANDON SR CA	2000	2001	R\$	29.565,49
SEMIRREBOQUE	JZB7832	9ADG0712Y1M158376	748121749	SR	RANDON SR CA	2000	2001	R\$	29.565,49
SEMIRREBOQUE	JZC1754	9ADG071211M162330	756240638	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	29.565,49
SEMIRREBOQUE	JZC2034	9ADG071211M162331	756248019	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	29.565,49
SEMIRREBOQUE	JZC2044	9ADG071211M162333	756249155	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	29.565,49
SEMIRREBOQUE	JZC1924	9ADG071211M162337	756244510	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	42.853,35
SEMIRREBOQUE	JZC2064	9ADG071211M162338	756250005	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	42.853,35
SEMIRREBOQUE	JZC2234	9ADG071211M162763	756262135	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	29.565,49
CAMINHÃO	NIZ7892	9BM6940007B551310	952903687	MERCEDES-BENZ	L 1318	2007	2007	R\$	55.280,04
SEMIRREBOQUE	JZC2354	9ADG071211M162764	756266947	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	29.565,49
SEMIRREBOQUE	JZC1994	9ADG071211M162328	756246300	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	29.565,49
SEMIRREBOQUE	JZC1744	9ADG071211M162329	756239621	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001	R\$	29.565,49
CAMINHÃO	KA09206	9BM9584616B489435	890398380	MERCEDES-BENZ	AXOR 2540 S	2006	2006	R\$	40.854,74
SEMIRREBOQUE	KAB4930	9ADG071212M167863	768210798	SR CA	RANDON SR CA	2001	2002	R\$	32.522,04
CAMINHÃO	KAM5947	9BM6931945B425380	858769158	MERCEDES-BENZ	1938 S	2005	2005	R\$	31.831,47
SEMIRREBOQUE	KAB5260	9ADG071212M167864	768217954	SR CA	RANDON SR CA	2001	2002	R\$	3.654,16
SEMIRREBOQUE	KAB5340	9ADG071212M167865	768219582	SR CA	RANDON SR CA	2001	2002	R\$	32.522,04
SEMIRREBOQUE	KAB6260	9ADG071212M167866	768265061	SR CA	RANDON SR CA	2001	2002	R\$	32.522,04
CAMINHÃO	KA04577	9BM688156YB250861	746744617	MERCEDES-BENZ	710	2000	2000	R\$	2.790,15
CAMINHÃO	KAB2801	9BM6881576B454541	874602548	MERCEDES-BENZ	710	2005	2006	R\$	47.433,41
CAMINHÃO	JYA4932	9BM384024PB989701	615657192	MERCEDES-BENZ	L 1418 E	1993	1993	R\$	1.682,13
CAMINHÃO	JZR5720	9BM384024PB989699	615788360	MERCEDES-BENZ	L 1418 E	1993	1993	R\$	21.699,48
SEMIRREBOQUE	JYY1747	9ADE14020NS095932	126873968	REB	RANDON SR TP GV	1992	1993	R\$	17.415,00
SEMIRREBOQUE	JYG7211	9ADV12330NS093945	126867976	REB	RANDON SR TQ TL	1992	1992	R\$	18.189,00
SEMIRREBOQUE	JYR0021	9ADG12430RM102768	616380739	REB	RANDON SR GR TR	1994	1994	R\$	17.415,00
SEMIRREBOQUE	JYS0130	9ADG12430NS097657	126878692	REB	RANDON SR GR TR	1992	1993	R\$	1.350,00
SEMIRREBOQUE	JYS5451	N	0	REB	RANDON SR GR TR	1994	1994	R\$	12.015,00
SEMIRREBOQUE	JYS5481	N	0	REB	RANDON SR GR TR	1994	1994	R\$	12.015,00
SEMIRREBOQUE	JZR5420	9ADG12430PM102752	615177883	REB	RANDON SR GR TR	1993	1994	R\$	17.415,00
SEMIRREBOQUE	JZP5500	9ADG12430PM102759	615502113	REB	RANDON SR GR TR	1993	1994	R\$	20.115,00
SEMIRREBOQUE	JZJ2775	9ADG071222M175581	780694910	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002	R\$	32.522,04
SEMIRREBOQUE	JZJ2795	9ADG071222M175582	780382641	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002	R\$	32.522,04
SEMIRREBOQUE	JZO6717	9ADG071222M177747	785088776	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002	R\$	32.522,04
SEMIRREBOQUE	JZO6757	9ADG071222M177748	785090428	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002	R\$	32.522,04
SEMIRREBOQUE	JZP7237	9ADG071222M178092	785485031	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002	R\$	32.522,04
SEMIRREBOQUE	JZP7297	9ADG071222M178093	785485694	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002	R\$	32.522,04
SEMIRREBOQUE	JZT5033	9ADG071234M194043	823745627	SR CA	RANDON SR CA	2003	2004	R\$	37.400,34
SEMIRREBOQUE	JYS0155	9ADG12430NS095380	126872708	SR GR TR	RANDON SR GR TR	1992	1992	R\$	17.415,00
SEMIRREBOQUE	KA03157	9ADG071255M219954	859093450	SR CA	RANDON SR CA	2005	2005	R\$	41.140,37
SEMIRREBOQUE	JYA3696	9ADG12430RM102776	620009195	SR GR TR	RANDON SR GR TR	1994	1994	R\$	1.350,00
AUTOMOVEL	KAI4417	8AJ33LNL549411769	833167332	Toyota	HILUX 4CDL DX	2004	2004	R\$	24.078,55
CAMINHONETE	KAP1289	8AJFZ22G465003449	897161858	Toyota	HILUX CD 4 X 4 SR	2006	2006	R\$	44.616,41
CAMINHONETE	JZ8531	8AJDR22G164002031	873687469	Toyota	HILUX CS 4x4	2005	2006	R\$	34.833,37
CAMINHÃO	JYS0021	9BVN2BA0RE639379	616336837	VOLVO	NL 10 340 4x2	1994	1994	R\$	26.134,11
SEMIRREBOQUE	KA02867	9ADG071255M219964	859089452	SR CA	RANDON SR CA	2005	2005	R\$	41.140,37
SEMIRREBOQUE	KAN6517	9ADG071255M219952	858940710	SR CA	RANDON SR CA	2005	2005	R\$	41.140,37
SEMIRREBOQUE	KAN3297	9ADG071255M219965	858880504	SR CA	RANDON SR CA	2005	2005	R\$	4.622,51
AUTOMOVEL	JZV6349	9BWA01J334080356	813970962	VW - VolksWagen	GOLF	2003	2003	R\$	6.933,72



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:07

Número do documento: 23053020031509700000115559588

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031509700000115559588>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:15

SEMIRREBOQUE	KAC7523	9ADG071255M215144	849792118	SR	RANDON SR CA	2005	2005	R\$	68.875,46
SEMIRREBOQUE	KAC7573	9ADG071255M215145	849794005	SR	RANDON SR CA	2005	2005	R\$	68.875,46
SEMIRREBOQUE	JZC1664	9ADG071211M162334	756225590	RANDON	RANDON	2001	2001	R\$	12.015,00
SEMIRREBOQUE	JZT4913	9ADG071234M194042	823742776	RANDON	RANDON	0	0	R\$	12.015,00
CAMINHÃO	N/A 1	N2B2A0PE639141	-	VOLVO	VOLVO 360	2001	2001	R\$	1.663,23
SEMIRREBOQUE	N/A 2			RANDON	RANDON	0	0	R\$	17.415,00
								<b>R\$</b>	<b>1.790.145,85</b>





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**INTERESSADO**

**ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**FAZENDA GARIMPEIRA – MATRÍCULA N° 3.662**

**Cleomar Nunes do Amaral**  
Engenheiro Agrônomo

**Mai de 2023**  
**Cuiabá – MT**



**SUMÁRIO**

<b>TABELAS</b>	<b>3</b>
<b>LISTA DE ANEXOS</b>	<b>4</b>
<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>5</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA.....</b>	<b>5</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	5
1.1.2. CONTRATADA .....	5
<b>2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>3. CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>	<b>6</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>7</b>
<b>4.1. IMÓVEL.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2. DADOS DA VISTORIA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO.....</b>	<b>7</b>
<b>4.4. DADOS GEOGRÁFICOS.....</b>	<b>7</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>7</b>
<b>5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES .....</b>	<b>8</b>
<b>6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>8</b>
6.1.1. CAPACIDADE DO USO .....	8
6.1.2. CLASSES DE SOLO.....	9
<b>6.2. CONFRONTAÇÕES .....</b>	<b>9</b>
<b>6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....</b>	<b>9</b>
6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS .....	9
6.3.2. CLIMA.....	10
6.3.3. RELEVO.....	10
<b>6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO .....</b>	<b>10</b>
6.4.1. FAUNA.....	10
6.4.2. VEGETAÇÃO .....	11
6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL .....	11

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



<b>7. AVALIAÇÃO DAS MATRÍCULAS</b>	<b>11</b>
<b>7.1. METODOLOGIA</b>	<b>11</b>
7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	11
7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA	12
7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS	12
7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO	13
<b>7.2. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 3.662</b>	<b>14</b>
7.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	14
7.2.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	14
7.2.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS	15
7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO	16
7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 3.662	17
<b>8. CONCLUSÕES FINAIS</b>	<b>18</b>
<b>9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA</b>	<b>20</b>

**TABELAS**

<b>TABELA 1 - ÁREAS DAS MATRÍCULAS</b>	<b>8</b>
<b>TABELA 1 - ÁREA DE RESERVA LEGAL</b>	<b>11</b>
<b>TABELA 3 – PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR) DE TERRAS DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS MÉDIO ARAGUAIA – MRT 4 (ABRIL/2019)</b>	<b>12</b>
<b>TABELA 4 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PRESENTES NA MATRÍCULA N° 3.662.</b>	<b>14</b>
<b>TABELA 5 - CRITÉRIOS PARA O MEIO AVALIATÓRIO DE DEPRECIAÇÃO NA MATRÍCULA N° 3.662.</b>	<b>14</b>
<b>TABELA 6 - LISTA DE BENFEITORIAS COM SEUS RESPECTIVOS VALORES DE DEPRECIAÇÃO NA MATRÍCULA N° 3.662.</b>	<b>15</b>
<b>TABELA 7 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>TABELA 8 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>15</b>
<b>TABELA 9 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>16</b>
<b>TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES</b>	<b>16</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – ESTÂNCIA GARIMPEIRA

---

<b>TABELA 11</b> - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....	17
<b>TABELA 12</b> - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....	17
<b>TABELA 13</b> - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....	18
<b>TABELA 14</b> - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 3.662 .....	18

---

### LISTA DE ANEXOS

---

- ANEXO 01** – MATRÍCULAS
- ANEXO 02** – CROQUI DE ACESSO
- ANEXO 03** - CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL
- ANEXO 04** - CROQUIS DE SITUAÇÃO
- ANEXO 05** – CROQUI DE SOLOS
- ANEXO 06** – CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS
- ANEXO 07** – ELEMENTOS DA AMOSTRA
- ANEXO 08** – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS
- ANEXO 09** – ART
- ANEXO 10** – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- ANEXO 11** – CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO



---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

#### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

#### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)



## 2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o Valor Total para o mês de maio de 2023, do imóvel rural denominado como Fazenda Garimpeira - matrícula nº 3.662 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT.

## 3. CONSIDERAÇÕES GERAIS

---

O presente laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Não cabe a este trabalho qualquer medição a campo, tendo sido obtidas as áreas da propriedade por meio de consulta aos documentos legais que nos foram fornecidos por terceiros ou pelo proprietário.
- Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Tomando-se por base todos os imóveis do proprietário e seguindo a legislação ambiental, não existem passivos ambientais visto que as matrículas que não possuem reserva legal serão compensadas em outros imóveis com sobra de reserva legal do proprietário.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;



O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Green Agroflorestal.

## 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 4.1. IMÓVEL

---

Matrícula nº 3.662 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT (**anexo 1**).

### 4.2. DADOS DA VISTORIA

---

A vistoria foi realizada no dia 13 de setembro do ano de 2022.

### 4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO

---

Saindo do Município de Paranatinga, segue-se pela MT-020 sentido Primavera do Leste por 4,72 km até a Fazenda Garimpeira - matrícula nº 3.662 (**anexo 2**).

### 4.4. DADOS GEOGRÁFICOS

---

Tendo como sistema de projeção o Datum SIRGAS2000, as respectivas coordenadas geográficas em grau, minuto e segundo do centro da propriedade são:

Latitude: 14°28'2,573"S

Longitude: 54°4'57,728"O

## 5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

---

### 5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

---

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Baixo.
- USO PREDOMINANTE: Pecuária.

### 5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

---

- ENERGIA ELÉTRICA: Fornecida pela concessionária.
- TELEFONE: Não Possui sinal de telefone

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



- **ÁGUA:** Não é fornecida pela concessionária, sendo usada água obtida de poços tipo cisterna nas sedes.
- **ESGOTO PLUVIAL:** Inexistente.
- **ESGOTO SANITÁRIO:** Inexistente.
- **COLETA DE LIXO:** Inexistente.
- **SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO:** Faz divisa com a propriedade.

### 5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- **TRANSPORTES COLETIVOS:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 5 km da fazenda.
- **COMÉRCIO:** Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 5 km da fazenda.
- **ENSINO/CULTURA:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 5 km da fazenda.
- **REDE BANCÁRIA:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 5 km da fazenda.

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO

A área total é de 2.012,8474 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

**Tabela 1 - Áreas das matrículas**

Matrícula	Reserva Legal (ha)	Área Consolidada (ha)	Área Total (ha)
3.662	478,3329	1.534,5145	2.012,8474

#### 6.1.1. CAPACIDADE DO USO

Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.



## 6.1.2. CLASSES DE SOLO

Segundo o croqui presente no **anexo 6**, com base no RADAM BRASIL, o solo do imóvel denominado como Fazenda Garimpeira é classificado como Cambissolo Háptico.

Os cambissolos são solos constituídos por material mineral, com horizonte B. Devido à heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para outro.

São solos fortemente, até imperfeitamente, drenados, rasos a profundos, de cor bruna ou bruno-amarelada, e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração coloidal. O horizonte B incipiente (Bi) tem textura franco-arenosa ou mais argilosa, e o solum, geralmente, apresenta teores uniformes de argila, podendo ocorrer ligeiro decréscimo ou um pequeno incremento de argila do horizonte A para o Bi. A estrutura do horizonte B pode ser em blocos, granular ou prismática, havendo casos, também, de solos com ausência de agregados, com grãos simples ou maciços.

Os Cambissolos que apresentam espessura no mínimo mediana (50-100 cm de profundidade) e sem restrição de drenagem, em relevo pouco movimentado, eutróficos ou distróficos, apresentam bom potencial agrícola. Quando situados em planícies aluviais estão sujeitos a inundações, que se frequentes e de média a longa duração são fatores limitantes ao pleno uso agrícola desses solos.

## 6.2. CONFRONTAÇÕES

A propriedade é circundada por imóveis rurais voltados para as atividades agrícolas.

## 6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

### 6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS

O imóvel está localizado sobre área banhada pela Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Teles Pires. A rede hidrológica principal da área é formada pelo córrego Jaguaribe e rio Paranatinga e seus afluentes conforme **anexo 6**.



---

### 6.3.2. CLIMA

---

O clima da região é tropical continental quente e semi-úmido com 4 a 5 meses secos, sendo o inverno seco e o verão chuvoso, portanto é classificado pelo sistema de Koppen (1948) com AW, ou seja, Clima Tropical de Altitude. As temperaturas médias anuais são de 25°C, ocorrendo média mensal mais elevada no mês de setembro (27,2°C) e a mais baixa em julho (23,8°C). A precipitação anual média é de 1400 mm, dos quais 95% concentram-se nos meses de outubro a março.

---

### 6.3.3. RELEVO

---

O relevo da propriedade varia de levemente ondulado a ondulado, com a inclinação mais acentuada em direção ao curso d'água.

---

## 6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

---

---

### 6.4.1. FAUNA

---

Na fauna local, considerando todos os grupos taxonômicos, é possível a constatação através de sinais e mesmo através da visualização de grandes mamíferos, tais como: Anta (*Tapirus terrestris*), Paca (*Agouti paca*), Tatu galinha (*Dasyplus novencintus*), Tatú Peba (*Euphractus sexcintus*), Campeiro (*Blastocereus bezoarticus*), Catingueiro (*Mazama gouazoubira*), Tamanduá Bandeira (*Myrmecophaga tridactyla*), Tamanduá Mirim (*Tamandua tetradactyla*), além de uma infinidade de espécies pertencentes a outros grupos taxonômicos: Aves, peixes, répteis e anfíbios.

As aves típicas desses ambientes de Cerrados e área antropizada que podem ser encontradas no local: *Nothura minor* (Cordona-mineira), *Taoniscus nana* (codorninha), *Columbina cyanops* (rolinha-do-planalto), *Amazona xanthops* (papagaio-galego), *Geobates poecilopterus* (andarilho), *Euscarthmus rufomarginatus* (maria-corruíra), *Melanoparcia torquata*, *Poospiza cinerea*, *Erypyga helias* e *Mycteria americana*.

A Política Ambiental da Fazenda é rigorosa e atende as leis e decretos que constituem os principais instrumentos legais de proteção a Fauna. As Leis Nº 5.197/67, Nº 9.605/98 e o Decreto Nº 3.179/99.

#### 6.4.2. VEGETAÇÃO

A vegetação original da área é do tipo Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria (Spf) e Savana Estacional Arborizada (Sd).

#### 6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL

A área de reserva legal é de 478,3329 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

Tabela 2 - Área de reserva legal

Matrícula	Reserva Legal (ha)
3.662	478,3329

### 7. AVALIAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

#### 7.1. METODOLOGIA

A fim de garantir clareza nas informações e na conclusão deste trabalho, estes profissionais avaliaram o imóvel pelo Método mais usual e convencional, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

##### 7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para elaboração deste Laudo Pericial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal metodologia permite a homogeneização dos dados de mercado por critérios e fatores, fundamentados por estudos e experimentações já realizadas por outros avaliadores. Posterior ao tratamento foi realizada a análise estatística dos dados homogeneizados.

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

**7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização deste laudo, para extrair os valores das benfeitorias dos elementos da amostra, foi utilizado a planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 para extrair a porcentagem média do valor das benfeitorias em relação ao valor total de oferta dos elementos da amostra.

**Tabela 3 – Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 (abril/2019)**

PPR/SR(13)MT/2018MRT 04 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (18%)	LIMITE SUP. (18%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (18%)	LIMITE SUP. (18%)
MÉDIA GERAL	7.785,85	6.517,80	8.953,49	8.668,87	7.386,84	9.988,90
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura -	13.450,77	11.433,16	15.468,39	14.252,76	12.114,84	16.390,67
Pecuária -	4.364,27	4.219,83	5.708,91	5.919,85	5.031,87	6.807,83
Exploração Mista -	7.561,08	6.799,92	9.155,24	8.668,15	7.554,93	10.221,38
Vegetação Nativa -	2.189,49	1.881,07	2.517,91	2.189,49	1.861,07	2.517,91
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura - Alto Rendimento -	15.441,74	13.125,48	17.758,01	16.296,22	13.856,84	18.738,50
Agricultura - Médio Rendimento -	7.427,85	6.366,18	8.389,53	8.126,36	6.906,56	9.344,17
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	6.323,80	5.885,06	7.962,14	8.052,15	6.844,33	9.259,97
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.256,84	2.804,02	3.793,67	4.107,40	3.491,29	4.723,51
Exploração Mista/Pastagem/Agricultura	7.561,08	6.799,92	9.155,24	8.668,15	7.554,93	10.221,38

Primeiramente foi dividido o valor da média dos valores de terra nua por hectare pelo valor da média dos valores totais dos imóveis por hectare para o nível categórico de Pecuária – Pastagem de Baixo Suporte.

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \frac{\text{MÉDIA (VTN/ha)}}{\text{MÉDIA (VTI/ha)}}$$

O resultado foi corrigido para dezembro de 2021 tendo como referência o valor da saca de soja de abril de 2019 (R\$ 62,10) e maio de 2023 (R\$ 115,39), resultando em 19,57%.

**7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS**

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos através de informações da internet. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário.

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização desta perícia, foi utilizado o tratamento dos dados por fatores, através do cálculo da nota agrônômica do imóvel avaliando, bem como dos dados da amostra. Assim como realizou-se a classificação quando ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliando, o



mesmo foi feito para todos os elementos da amostra, a fim de se extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados.

Esse Coeficiente, permite que sejam minimizadas as discrepâncias entre as diferenças de valores entre os dados amostrais.

Dentre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras é importante ressaltar a utilização do fator de elasticidade (ou oferta), isto é, determinada margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o cálculo da nota agrônômica, é necessário uso da seguinte relação matemática:

$$\text{Fator de Homogeneização} = \frac{\text{Nota Agrônômica do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota Agrônômica dos dados da Amostra}}$$

Após quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto ao uso do solo, é possível realizar a relação para que seja obtido o Fator de Homogeneização. Vide **anexo 8** para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

### 7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para o Cálculo da Média temos que:

$$(\mu) = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \sum_{i=1}^n x_i / n$$

Já o Desvio Padrão é calculado pela fórmula:

$$(\delta) = \sqrt{\sum \frac{(x_i - \mu)^2}{n-1}}$$

Onde:

( $\delta$ ) – Desvio Padrão

$X_i$  – Valor de cada evento individual ( $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$ )

( $\mu$ ) – Média Aritimética dos Valores de  $X_i$ .

## 7.2. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 3.662

### 7.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Há diversas benfeitorias instaladas, as quais estão listadas a seguir na **Tabela 4**, assim como suas dimensões, quantidade e valor de cada.

**Tabela 4** - Benfeitorias não reprodutivas presentes na matrícula n° 3.662.

Descrição	Unid.	Quant.	Características do bem	Valor <sup>(1)</sup>
Residência	m <sup>2</sup>	205	Estrutura de alvenaria	R\$ 502.455,00
Curral	m <sup>2</sup>	200	Em madeira	R\$ 264.448,00
<b>Valor total</b>				<b>R\$ 766.903,00</b>

<sup>(1)</sup>Valor obtido a partir da tabela CUB/m<sup>2</sup> (SINDUSCOM/MT).

#### 7.2.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A depreciação corresponde à diminuição do valor dos bens resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal. A depreciação deve levar em conta:

- 1) Aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação. Sendo os parâmetros mais utilizados para o meio avaliatório, os constantes da abaixo, e que foram utilizados para esta avaliação:

**Tabela 5** - Critérios para o meio Avaliatório de depreciação na matrícula n° 3.662.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EXEMPLOS DE CARACTERÍSTICAS	FATOR DE DEPRECIÇÃO
<b>Ótimo</b>	Nova	1,00
<b>Bom</b>	Necessita de pinturas	0,80
<b>Regular</b>	+ troca de telhas	0,60
<b>Precário</b>	+ trincas	0,40
<b>Mau</b>	+ problema estrutural	0,20
<b>Péssimo</b>	Sem condições de reforma	0,00

Fonte: MAGOSSI (1983) apud ARANTES (2009).

- 2) Aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do mesmo. A funcionalidade da benfeitoria é definida pela capacidade de utilização no conceito produtivo. Por exemplo, um tanque rede só tem utilidade em projetos de piscicultura, não podendo ser utilizados nos projetos de agricultura.



A seguir na **Tabela 6**, está listado as dimensões, quantidade e valor de cada benfeitoria depreciada.

**Tabela 6** - Lista de benfeitorias com seus respectivos valores de depreciação na matrícula nº 3.662.

Descrição	Estado de conservação	Depreciação	Valor total	Valor depreciado
Residência	Bom	0,8	R\$ 502.455,00	R\$ 401.964,00
Curral	Regular	0,6	R\$ 264.448,00	R\$ 158.668,8
Total			<b>R\$ 766.903,00</b>	<b>R\$ 560.632,8</b>

### 7.2.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 7** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 7** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,4668	0,345	1,351	R\$ 41.019,30	0,9	<b>R\$ 49.893,72</b>
2	0,4668	0,362	1,291	R\$ 41.090,72	0,9	<b>R\$ 47.726,09</b>
3	0,4668	0,474	0,984	R\$ 37.921,35	0,9	<b>R\$ 33.587,19</b>
4	0,4668	0,362	1,289	R\$ 22.167,80	0,9	<b>R\$ 25.716,16</b>
5	0,4668	0,401	1,166	R\$ 21.112,88	0,9	<b>R\$ 22.148,40</b>
6	0,4668	0,340	1,375	R\$ 29.196,04	0,9	<b>R\$ 36.127,05</b>
7	0,4668	0,412	1,132	R\$ 83.446,13	0,9	<b>R\$ 85.030,99</b>
8	0,4668	0,388	1,203	R\$ 64.344,00	0,9	<b>R\$ 69.659,30</b>

Tendo sido extraído a Nota Agrônômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 8** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 46.236,11
( $\delta$ )	R\$ 21.819,91
CV (%)	47,19
$\mu + \delta$	R\$ 68.056,03
$\mu - \delta$	R\$ 24.416,20
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

Tabela 9 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 38.610,04
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 10.100,37
CV (%)	26,16
$\mu + \delta$	R\$ 48.710,42
$\mu - \delta$	R\$ 28.509,67
V. Utilizados	8
V. Saneados	5
Coef. Student	1,53
AT	40,02%

### 7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	2
<b>Pontuação Total</b>					<b>10</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.



**Tabela 11** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 12** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 40,02% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA Nº 3.662

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.



De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 13** - Descrição do campo de arbítrio

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 30.883,26
Lim. Médio	R\$ 38.610,04
Lim. Superior	R\$ 46.336,83

Após determinada a estimativa do valor por hectare da Matrícula nº 3.662, temos que o Valor Total do Imóvel se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 14** - Descrição do Valor Total da Matrícula Nº 3.662

DESCRIÇÃO	ÁREA	ESTIMATIVA DE VALORES		VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
		VALOR DA TERRA NUA	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	
<b>MATRÍCULA Nº 3.662</b>	2012,8474	R\$ 77.716.125,93	R\$ 560.632,80	R\$ 78.276.758,73

Estima-se o Valor Total da área denominada como Fazenda Garimpeira - Matrícula nº 3.662, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 14** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 78.000.000,00**  
**(Setenta e Oito Milhões de Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

## 8. CONCLUSÕES FINAIS

Diante do exposto, constata-se que o laudo de avaliação ora realizado foi na íntegra em conformidade com a legislação concernente, bem como os levantamentos foram realizados através de **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento de dados por fatores e composições por tabelas de preço específico para o cálculo das

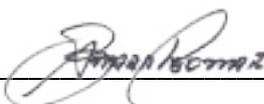


benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Tal método é previsto e normatizado pela norma técnica.

Obtivemos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, a composição para o valor total do imóvel de R\$ 78.276.758,73 (Setenta e oito milhões, duzentos e setenta e seis mil, setecentos e cinquenta e oito reais e setenta e três centavos), com arredondamento aplicável a norma, temos o que o valor do imóvel é de **R\$ 78.000.000,00 (Setenta e Oito Milhões de Reais)**.

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 25 de maio de 2023.



**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo  
CREA 1207167070



---

## 9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

---

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2004). **Avaliação de bens - Parte 3: imóveis rurais** (NBR 14.653-3). Rio de Janeiro: ABNT;

APROSOJA. Histórico preço da soja disponível. Disponível em: <http://www.aprosoja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/preco-da-soja-disponivel>.

ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., **Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada**”, Ed. Leud, 2009;

BERTONI J., NETO LOMBARDI. **Conservação do Solo**, São Paulo – SP, Ícone, 2005 – 5ª edição.

BRASIL. Ministério das Minas e Energia. **Projeto RADAMBRASIL**. Folha 5D.22, Goiás: geologia, geomorfologia, vegetação, uso potencial da terra. Rio de Janeiro (levantamento de recursos naturais, 25). 1981, 636 p.

EMBRAPA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos. **Sistema Brasileiro de Classificação de Solos**. 2. ed. Brasília: Embrapa Produção de Informação; Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 306 p;

IBGE, 1992. **Manual Técnico da Vegetação Brasileira**. Série Manuais Técnicos em Geociências N1, Rio de Janeiro, 89p;

INCRA, 2019. Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado de Mato Grosso/SR (13) – RAMT/MT.

KÖPPEN, W. **Climatologia**. Fundo de Cultura Econômica, México–Buenos Aires, 1948;

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984;

NETO, A. A. de O.; JACOBINA, A. de C.; FALCÃO, J. V. **A depreciação, a amortização e a exaustão no custo de produção agrícola**. Revista de Política Agrícola. Ano XVII – Nº 1 – Jan./Fev./Mar. 2008.

RIBEIRO, J. F; WALTER, B. M. T. **Fitofisionomias do bioma cerrado**. In: SANO, S. M.; ALMEIDA, S.P. (Org.). Cerrado ambiente e flora. Planaltina, EMBRAPA-CPAC. 1998. p. 89-166.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. 2.ed. São Paulo: Legislação Brasileira, 1968;

WWF; PRÓ - CER. **Cerrado. Impactos do processo de ocupação**. WWF - Fundo Mundial de Proteção a Natureza, Brasília. 1995. 66 p.



---

# ANEXO 01

## MATRÍCULAS

---



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO  
Oficial Registrador

Matrícula: 3662	Data: 05/10/2006	Livro: 02 - R	Ficha: 01
-----------------	------------------	---------------	-----------

REGISTRO N°: 3662 Feito em 05 de Outubro de 2006 - Sob n° de Protocolo: 9846.

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.611,8092 HAS**, denominada "**FAZENDA GARIMPEIRA**", Remanescente de área maior com 2.092 has e 6.394 m<sup>2</sup>, situada no Município de **PARANATINGA/MT.**, dentro dos seguintes limites: **Norte:** Rio Paranatinga; **Sul:** Luiz Monteiro e João Dionísio Silveira. **Leste:** Aldo Flumian; **Oeste:** Antonio Montanholi e Fazenda Nossa Senhora Aparecida. CAMINHAMENTO PLANIMÉTRICO: 1-2: 4°06'44"SE - 5.869,70 metros, confronta com Aldo Flumian. 2-3: 89°33'00"NO - 2.767,48 metros, confronta com Luiz Monteiro e João Dionísio Silveira. 3-4: 5°24'42"NO = 5.686,52 metros, confronta com Antonio Montanholi e Fazenda Nossa Senhora Aparecida. 4-5: 86°49'13"SE - 297,84 metros, confronta com Rio Paranatinga. 5-6: 63°49'07"NE - 91,47 metros, confronta com Rio Paranatinga. 6-7: 5°31'14"NE - 120,15 metros, confronta com Rio Paranatinga. 7-8: 28°57'01"NE - 79,08 metros, confronta com Rio Paranatinga. 8-9: 47°32'24"NE - 43,23 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 9-10: 19°35'15"SE - 629,26 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 10-11 - 27°50'17"NE - 342,18 metros confronta com o Rio Paranatinga. 11-12 - 14°41'09"NE - 189,92 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 12-13: 61°43'06" NE - 199,15 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 13-14: 76°52'49"NE - 241,33 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 14-15: 89°38'17"NE - 250,14 metros, confronta com Rio Paranatinga. 15-16: 67°13'12"se - 53,17 metros, confronta com Rio Paranatinga. 16-17: 76°13'12" SE - 272,60 metros, confronta com Rio Paranatinga. 17-18: 50°20'33"SE - 596,36 metros, confronta com Rio Paranatinga. 18-19: 50°16'41"SE - 367,49 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 19-20: 12°39'37"SO - 338,91 metros, confronta com Rio Paranatinga. 20-21: 64°21'01"SE - 251,94 metros, confronta com Rio Paranatinga. 21-22: 21°44'21"NE - 267,45 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 22-23: 6°03'19"NE - 280,34 metros, confronta com Rio Paranatinga. 23-01: 49°24'07"NE - 38,14 metros, confronta com o Rio Paranatinga. **PROPRIETÁRIO: JAIRO DIAS PEREIRA**, RG: 206.060/SSP-MT., CIC: 117.227.621-87, brasileiro, comerciante, casado com **IVANI DE CAMPOS MELO PEREIRA**, do lar, residentes em Paranatinga/MT. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 2.293, Livro n° 2-N, fls. n° 089, aos 23.11.94, conforme Certidão de Inteiro teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.01/3662** - Averbado no AV.01 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. o imóvel acima encontra-se **HIPOTECADO** à favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Município e Comarca de Osasco/SP., **EM 1º GRAU**; conforme Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada às fls. 001/003vº, livro 01-R, em 06.12.91, nas Notas do Cartório do 4º Ofício da Cidade e Comarca de Rondonópolis/MT., pela Escrevente Juramenta Maria Pereira Campos, no valor de Cr\$ 350.000.000,00, com vencimento em 06.04.1992, e registrado sob n° 24, da matrícula 158, livro 2, em 09.12.1991; e **Requerimento** datado em 09.04.92, para redução do valor de Cr\$ 350.000.000,00, em virtude da amortização de Cr\$ 100.000.000,00, ficando o saldo devedor reduzido para Cr\$ 250.000.000,00, e prorrogação do prazo de 120 dias, averbado sob n° 25 do livro 02, em 10.04.1992, todos no RGI do 6º Ofício

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

de Cuiabá/MT. Chapada dos Guimarães, 23 de Novembro de 1994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.02/3662** - Averbado no AV.02 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Autorização do Banco Bradesco S/A, agência de Rondonópolis/MT., datado em 22.11.1994, **fica dado baixa no AV-01, objeto desta matrícula.** Chapada dos Guimarães, 23 de Novembro de 1994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**R.03/3662** - Registrado no R.03 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87. **CREDOR: BANCO BRADESCO S/A.**, agência de Rondonópolis/MT. **TITULO:** Hipoteca Cedular de 1º Grau. **FORMA DO TITULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 94/00059-7, emitida em Rondonópolis/MT, em 22.11.94 e registrada sob nº 519, do livro 3-B, aos 23.11.1994, no RGI de Chapada dos Guimarães/MT. **VALOR:** R\$ 1.560.000,00 (Hum milhão, quinhentos e sessenta mil reais). **PRAZO:** Vencimento em 22 de Julho de 1.995. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis/MT. **JUROS:** Conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As Constantes da Cédula. Na Cédula constou declaração que os devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, na forma da legislação vigente. Chapada dos Guimarães, 23 de Novembro de 1994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**R.04/3662** - Registrado no R.04 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87. **CREDOR: BANCO BRADESCO S/A.**, agência de Rondonópolis/MT. **TITULO:** Hipoteca Cedular de 2º Grau. **FORMA DO TITULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 94/00058-0, emitida em Rondonópolis/MT, em 22.11.94 e registrada sob nº 520, no livro 3-B, aos 23.11.1994, no RGI de Chapada dos Guimarães/MT. **VALOR:** R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais). **PRAZO:** Vencimento em 01 de Julho de 1.995. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis/MT. **JUROS:** Conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As Constantes da Cédula. Na Cédula constou declaração que os devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, na forma da legislação vigente. Chapada dos Guimarães, 23 de Novembro de 1994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.05/3662** - Averbado no AV.05 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Autorização do Banco Bradesco S/A, agência de Rondonópolis-MT., datada de 27 de setembro de 1995, **fica dado baixa nas hipotecas constantes do R.03 e R.04, objeto desta matrícula.** Chapada dos Guimarães, 04 de Outubro de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**R.06/3662** - Registrado no R.06 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87. **CREDOR: BANCO BRADESCO S/A.**, agência de Rondonópolis/MT. **TITULO:** Hipoteca Cedular de 1º Grau. **FORMA DO TITULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 94/00039-1, emitida em Rondonópolis/MT, em 05.10.94 e registrada sob nº 780, no livro 3-C, aos 04.10.1995, no RGI de Chapada dos Guimarães/MT. **VALOR:** R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais). **PRAZO:** Vencimento em 05 de Outubro de 1.995. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis/MT. **JUROS:** Conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As Constantes da Cédula. Os devedores declararam que não são responsáveis direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 04

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO  
Oficial Registrador

Matrícula: 3662	Data: 05/10/2006	Livro: 02 - R	Ficha: 02
-----------------	------------------	---------------	-----------

de Outubro de 1995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.07/3662** - Averbado no AV.07 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Aditivo de Ré-Ratificação à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 94/00039-1, emitida pelo Banco do Bradesco S/A., agência de Rondonópolis/Mt., datado aos 20.09.1996, referente a **hipoteca** registrada sob nº **06**, objeto desta matrícula, fica retificado o seguinte: **PRAZO**: Novo vencimento para **05 de outubro de 1.997**. **FORMA DE PAGAMENTO**. **ENCARGOS FINANCEIROS**. **GARANTIAS**. **AUTORGA UXÓRIA**. **TRANSFORMAÇÃO DO TÍTULO**. Fica ratificada todas as demais cláusulas da cédula. Chapada dos Guimarães, 30 de Setembro de 1.996. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.08/3662** - Averbado no AV.08, da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Existe Carta Precatória Cível, com despacho datado aos 28.08.1996, assinado pela Drª Juanita Cruz da Silva - Juíza de Direito da Comarca de Chapada dos Guimarães/MT, advindo do Juízo de Direito da Comarca de Rondonópolis/MT., datado aos 24.07.1996, assinado pela Drª Maria Terezinha Ferreira - Juíza de Direito da 2ª vara Cível em Substituição legal, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial - Processo nº 285/96, em que BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A move contra CEREALISTA PARANATINGA - LTDA - IND. E COMÉRCIO, JAIRO DIAS PEREIRA E IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA; devidamente protocolada sob nº 5.182 em 03.09.96, no RGI de Chapada dos Guimarães/MT. Chapada dos Guimarães/MT., 03 de Setembro de 2006. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.09/3662** - Averbado no AV.09, da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Aditivo de Ré-Ratificação, expedido pelo Banco Bradesco S/A., agência de Rondonópolis/MT., datado aos 19.12.97, referente a hipoteca registrada sob **R.06**, objeto desta matrícula, fica retificado o seguinte: **PRAZO**: Novo vencimento para 20 de janeiro de 1.998. **VALOR**: R\$ 1.575.232,86 (Um milhão, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e seis centavos). **FORMA DE PAGAMENTO**: Cláusula I e III. Fica ratificada todas as demais cláusulas da cédula. Chapada dos Guimarães, 30 de dezembro de 1997. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.10/3662** - Averbado no AV.10, da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Aditivo de Ré-Ratificação à Cédula Rural Pignoratícia sob nº 94/00039-1, emitida pelo Banco Bradesco S/A., agência de Rondonópolis/MT., datado aos 08.07.1998, referente a hipoteca registrada sob o **R.06**, objeto desta matrícula, fica retificado o seguinte: **PRAZO**: Novo Vencimento para **01 de agosto de 2.018**. **VALOR**: R\$ 2.284.133,42 (Dois milhões, duzentos e oitenta e quatro mil, cento e trinta e três reais e quarenta e dois centavos). Do Principal, Dos Juros, Pagamento Antecipado, Atualização da Dívida, Juros, Garantias. Fica ratificada

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

todas a s demais cláusulas da cédula. Chapada dos Guimarães, 19 de Agosto de 1998. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

R.11/3662 - Registrado no R.11 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. **RÉU: JAIRO DIAS PEREIRA. AUTOR: F.M.C. DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício nº 1.284/97, expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Paranatinga/MT., datado aos 10.06.1997, assinado por Greicilene Pereira Marcelo - Escrivã Judicial, extraído dos Autos de Execução-Processo nº 249/97. **VALOR:** Não consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Chapada dos Guimarães, 02 de setembro de 1.998. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Existe Ofício de nº 515/005, processo nº 2005 do Banco Bradesco - de Chapada dos Guimarães/MT, conforme prot. 18/05, Of. 044/05. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

R.12/3662 - Aos 11 de Outubro de 2006, protocolado sob nº 9905. Conforme Ofício sob nº 1876/2006, extraído dos Autos nº 2005/123, datado aos 08/08/2006, advindo do Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca de Paranatinga-MT, assinado pela Escrivã Judicial Srª Rosely Bordim, em que são Partes Autora: **Banco Bradesco S/A;** Parte Ré: **Jaivo Dias Pereira e Jaime Dias Pereira Filho; Fica Registrado PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula.** O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 11 de Outubro de 2006.

Av.13/3662, aos 19 de fevereiro de 2008, protocolado sob nº 13357. Conforme Ofício sob nº 2.409/2007, extraído dos Autos de Processo nº 1997/772-Ação de Reparação de Danos Causados Por Acidente de Veiculo, datado aos 20/12/2007, advindo do Juizado Especial do Cristo Rei, Comarca de Várzea Grande-MT, assinado pelo Juiz de Direito, o Drº João Bosco Soares da Silva, em que são **REQUERENTE:** MARGARIDA MARIA PEREIRA. **REQUERIDA:** TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA; fica efetuado a constrição no imóvel objeto desta matrícula. **Valor do Crédito: R\$ 1.225.794,98** (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos). Ainda, o cumpra-se do M.Mº Juiz de Direito desta Comarca de Paranatinga-MT, o Drº Carlos Eduardo Nobre Correia, em 15/02/2008. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 19 de fevereiro de 2008.

R.14/3662 - Feito em 16/01/09, protocolado sob nº 16.439. Conforme Carta Precatória Eletrônica nº 2008000136, ref. ao Processo 00410.2007.021.23.00-0 expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis/MT, Tribunal Regional do Trabalho - 23ª Região, e dirigida ao MMº Juiz da Vara do Trabalho de Primavera do Leste/MT, onde passou a constar sob o nº de Processo 0537/2008-9, Mandado 1067/2008/2101/102, onde menciona como **RECLAMANTE: CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA AGRICULTURA; RECLAMADO: JAIRO DIAS PEREIRA;** e Valor Total da Execução atualizado em 31.08.2008: R\$ 39.919,99 (trinta e nove mil, novecentos e dezenove reais e noventa e nove centavos), juntamente com o Auto de Penhora e Avaliação, e com o devido cumpra-se do MMº Juiz de Direito desta Comarca de Paranatinga/MT, Drº Fernando Marcio Marques de Sales, **FICA PENHORADO A FRAÇÃO DE 150,00 HAS, DENTRO DA AREA MAIOR, OBJETO DESTA MATRÍCULA.** O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., aos 16 de Janeiro de 2009.

R.15/3662 - Feito em 16/01/09, protocolado sob nº 16.440. Conforme Carta Precatória Executória para Penhora e Avaliação e demais Atos de Execução nº 140/2008, ref. ao Processo 00825-2007-021-23-00-4 expedida pela 1ª Vara do

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Antonio Francisco de Carvalho  
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 3662	Data: 05/10/2006	Livro: 02 - R	Ficha: 03
-----------------	------------------	---------------	-----------

Trabalho de Rondonópolis/MT, e dirigida ao MMº Juiz da Vara do Trabalho de Primavera do Leste, onde passou a constar sob o nº de **Processo 549/2008-3, Mandado 1093/2008/2104/102**, onde menciona como **EXEQUENTE: CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA AGRICULTURA; EXECUTADO: JAIRO DIAS PEREIRA (FAZENDA GARIMPEIRA)**; e Valor Total em 31/07/2008: R\$ 26.242,38 (vinte e seis mil, duzentos e quarenta e dois reais e trinta e oito centavos), juntamente com o Auto de Penhora e Avaliação, e o devido cumpre-se do MMº Juiz de Direito desta Comarca, Drº Fernando Marcio Marques de Sales, **FICA PENHORADO O IMÓVEL, OBJETO DESTA MATRÍCULA**. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., aos 16 de Janeiro de 2009.

Av.16/3.662, aos 06 de junho de 2012, protocolado sob nº **30.029**. Conforme Ofício nº 844 datado de 31/05/2012, expedido pelo Tribunal Regional do Trabalho-23ª Região da Comarca de Primavera do Leste-MT, assinada pelo Diretor de Secretaria, o Sr. Quintino dos Reis Borges Filho, extraído do **Processo nº 00549.2008.076.23.00-3, e Mandado 1093/2008**, onde consta como **EXEQUENTE: CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA e PECUARIA DO BRASIL, e EXECUTADO: JAIRO DIAS PEREIRA (FAZENDA SANTA MARIA); FICA DEVIDAMENTE BAIXADO A PENHORA CONSTANTE NO R.15, às margens desta Matrícula**. "ATO GRATUITO". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., aos 06 de Junho de 2012.

AV.17/3.662 - Protocolado sob nº **50.850**, aos 04 de Dezembro de 2017. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE**: Procede-se a esta averbação em conformidade ao contido na Ordem de Indisponibilidade advinda da Central de Indisponibilidade de Bens pelo emissor Silvano Moreno de Souza, extraído dos **autos sob nº 00007378020175230021**, protocolo de indisponibilidade sob nº 201711.1607.00402335-IA-930, datado de 16/11/2017, da MT - 1ª VARA DO TRABALHO DE MATO GROSSO, Nome do Processo - **MINISTERIO PÚBLICO DO TRABALHO DE MATO GROSSO**, onde figura como **Parte Executada, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87; para efetuar a **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - **BAC-74715**". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 12 de Dezembro de 2017.

R.18/3.662 - Protocolado sob nº **55.459**, aos 10 de Abril de 2019. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Auto de Penhora e Depósito, datado de 14/11/2018, assinado pelo Sr. Atanázio de Souza Maia Neto - Oficial de Justiça, por determinação do MM. Juiz de Direito do Fórum da Comarca de Paranatinga-MT, extraído dos **Autos sob nº 0004438-61.2017.811.0044 - cód - Cód. 84.445 (Autos sob nº 5793-50.2008.811.00003 - Cód. 409899 - Fórum da Comarca de Rondonópolis-MT)**; onde figura como **Parte Autora, FABIO JOSE COSTA ALVAREZ**; e, **Parte Requerida, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à Indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 70,90 (Selo Digital - **BEY-94555**". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 18 de Abril de 2019.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

R.19/3.662 - Protocolado sob nº 55.882, aos 31 de Maio de 2019. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Auto de Penhora e Depósito, datado de 05/01/2005, assinado pelo Sr. Atanázio de Souza Maia Neto - Oficial de Justiça, por determinação do MM. Juiz Substituto do Fórum da Comarca de Paranatinga-MT, Dr. Fernando Márcio Marques de Sales, através da **Carta Precatória sob nº 62/2002 - extraída dos autos sob nº 007/2002 (Autos sob nº 347-76.2002.811.0003 - Cód. 284623 - Fórum da Comarca de Rondonópolis-MT)**; onde figura como **Parte Autora, BANCO BRADESCO S/A**; e, **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 70,90 (Selo Digital - BGE-90145)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 17 de Junho de 2019.

AV.20/3.662 - Protocolado sob nº 57.335, aos 10 de Outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 07/10/2019, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 26/09/2019, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 1325-63.1996.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA COMERCIO DE CEREALIS LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 1.871.971,91. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 13,80 (Selo Digital - BIK77952)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 24 de Outubro de 2019.

AV.21/3.662 - Protocolado sob nº 58.870, aos 18 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 27/02/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001651-23.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 158.979.259,29. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44122)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

AV.22/3.662 - Protocolado sob nº 58.878, aos 20 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 20/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 04/03/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001326-48.1996.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, e, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87; sendo o valor da causa de R\$ 3.358.019,47. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44130)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matricula: 3662      Data: 05/10/2006      Livro: 02 - R      Ficha: 04

R.23/3.662 - Protocolado sob nº 61.420, aos 19 de Novembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA:** Procede-se a este registro de conformidade com o contido na Retificação de Termo de Penhora, datado de 14/12/2020, assinado pelo Dr. Jorge Tafelice dos Santos - MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 1325-63.1996.811.0003 - Cód. 41400;** onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A;** e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS,** para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA.** Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à Indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 73,20 (Selo Digital - **BMX46261**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 21 de Dezembro de 2020.

R.24/3.662 - Protocolado sob nº 61.660, aos 15 de Dezembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA:** Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Ofício sob nº 054/2020-LVL, datado de 11/02/2020, expedido por Danila Trindade Jeppez Albanez Garcia - Gestora Judiciária, por determinação da MM. Juíza de Direito do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Sorriso-MT, Dra. Paula Saide Biagi Messen Mussi Casagrande, extraído dos **Autos sob nº 4611-39.2013.811.0040;** onde figura como **Parte Autora, DORILINO PREDIGER;** e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA;** para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA.** Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à Indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - **BMX-46335**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 06 de Janeiro de 2021.

R.25/3.662 - Protocolado sob nº 64094, aos 26 de Julho de 2021. **REGISTRO DE PENHORA:** Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Sari- MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 0001651-23.1996.811.0003;** onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A;** e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS;** para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA.** Valor da causa é de R\$ 2.659.785,29. "Emolumentos: R\$ 77,00 (Selo Digital - **BPQ-81988**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 12 de Agosto de 2021.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE PARANATINGA-MT  
João Gabriel Silva Tirapelle - Oficial Registrador

RGi - CERTIFICO que o presente Documento Eletrônico refere-se à **MATRÍCULA nº 3662, do Livro nº 02,** e tem valor de **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS.** O referido é verdade e dou fé, aos **28/04/2022.**

Assinada Digitalmente

ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO

Selo de Controle Digital - Cód. Ato -  
Cód. da Serventia: 114 - Ato de Notas e de Registro

O.S. - 146519      R\$ 78,40

Selo de Controle  
Digital

BSU50498

Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos-qrCode](http://www.tjmt.jus.br/selos-qrCode)



Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5PKES-4L4ER-QM8ZZ-F2G7S

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cinthy Caroline Bettega (CPF 060.287.531-57)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5PKES-4L4ER-QM8ZZ-F2G7S>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



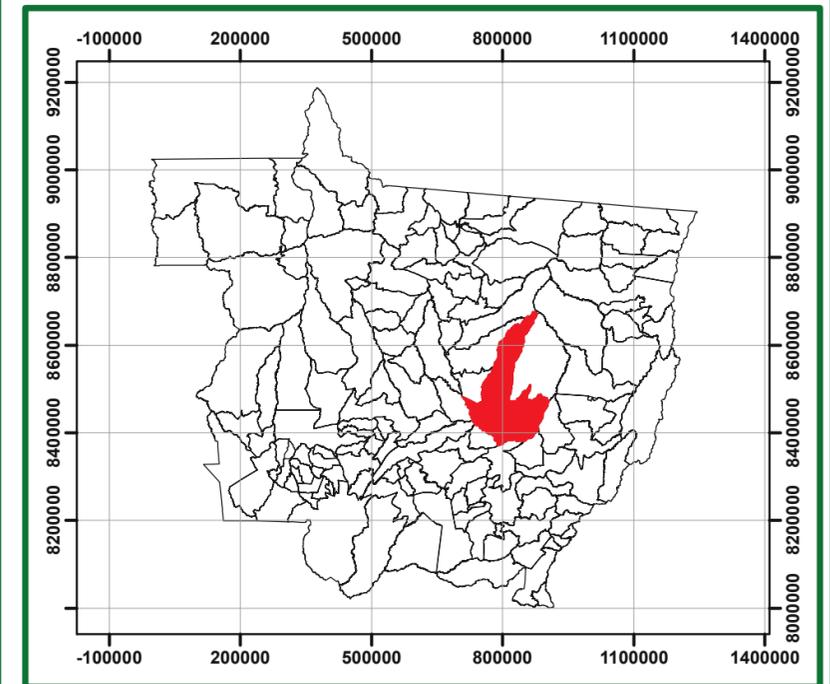
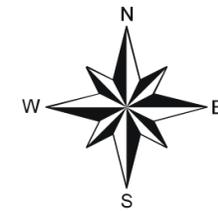
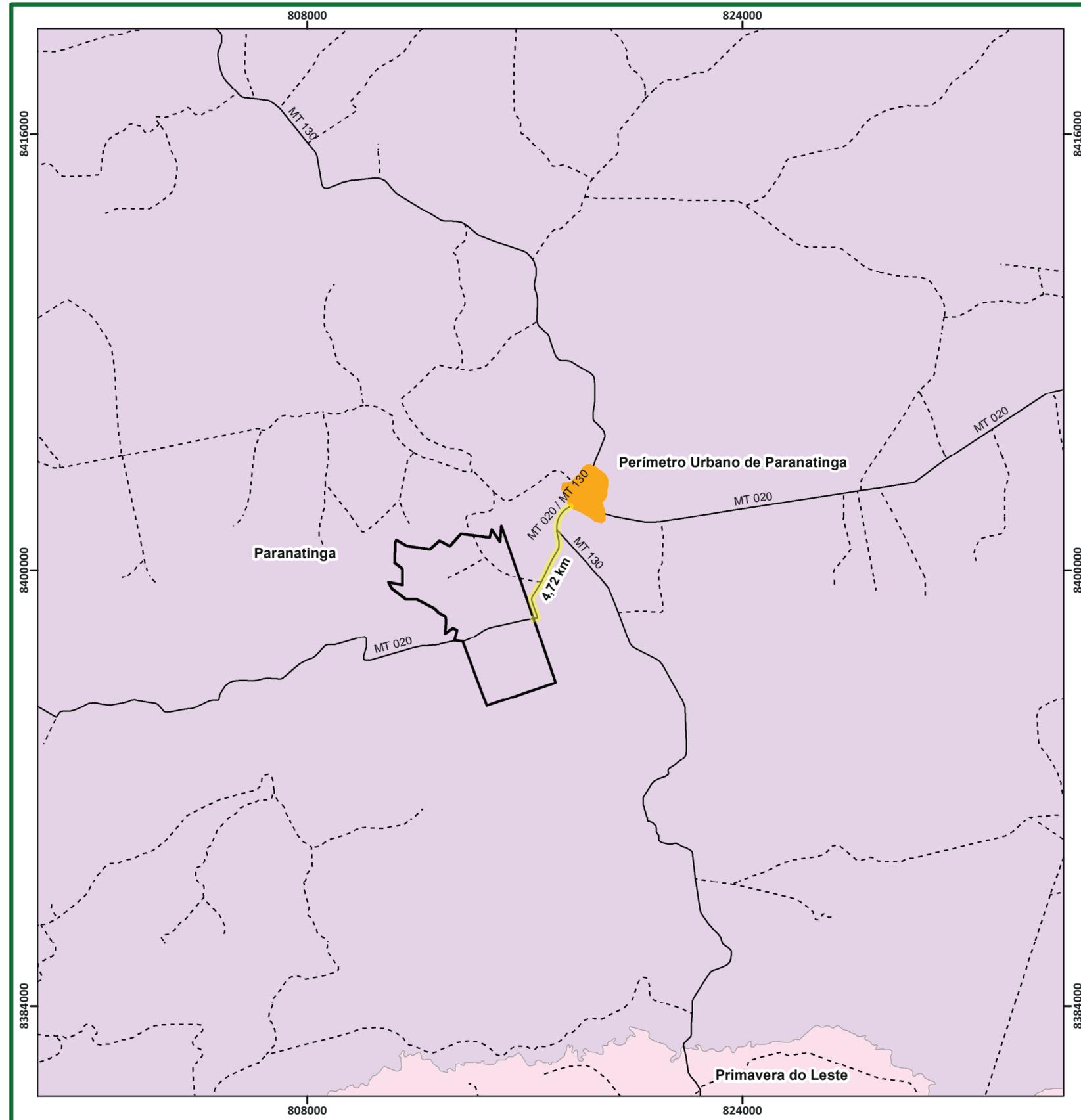
---

## ANEXO 02

## CROQUI DE ACESSO

---





### Legenda

- Vias de Acesso
- Vias Interurbanas**
- Rodovia Municipal
- Rodovia Estadual
- Rodovia Federal
- Área Urbana
- Fazenda Garimpeira

Empreendimento: <b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira		<b>AGROFLORESTAL</b> <small>CONSULTORIA E PROJETOS</small>	
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Acesso			
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:250.000	Data: 30/09/2022	
Resp. Técnico: Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:	Rota:	Fuso: 21 / 57° Wgr
		Satélite:	



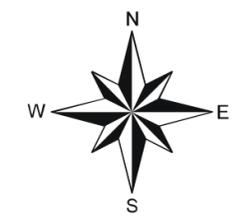
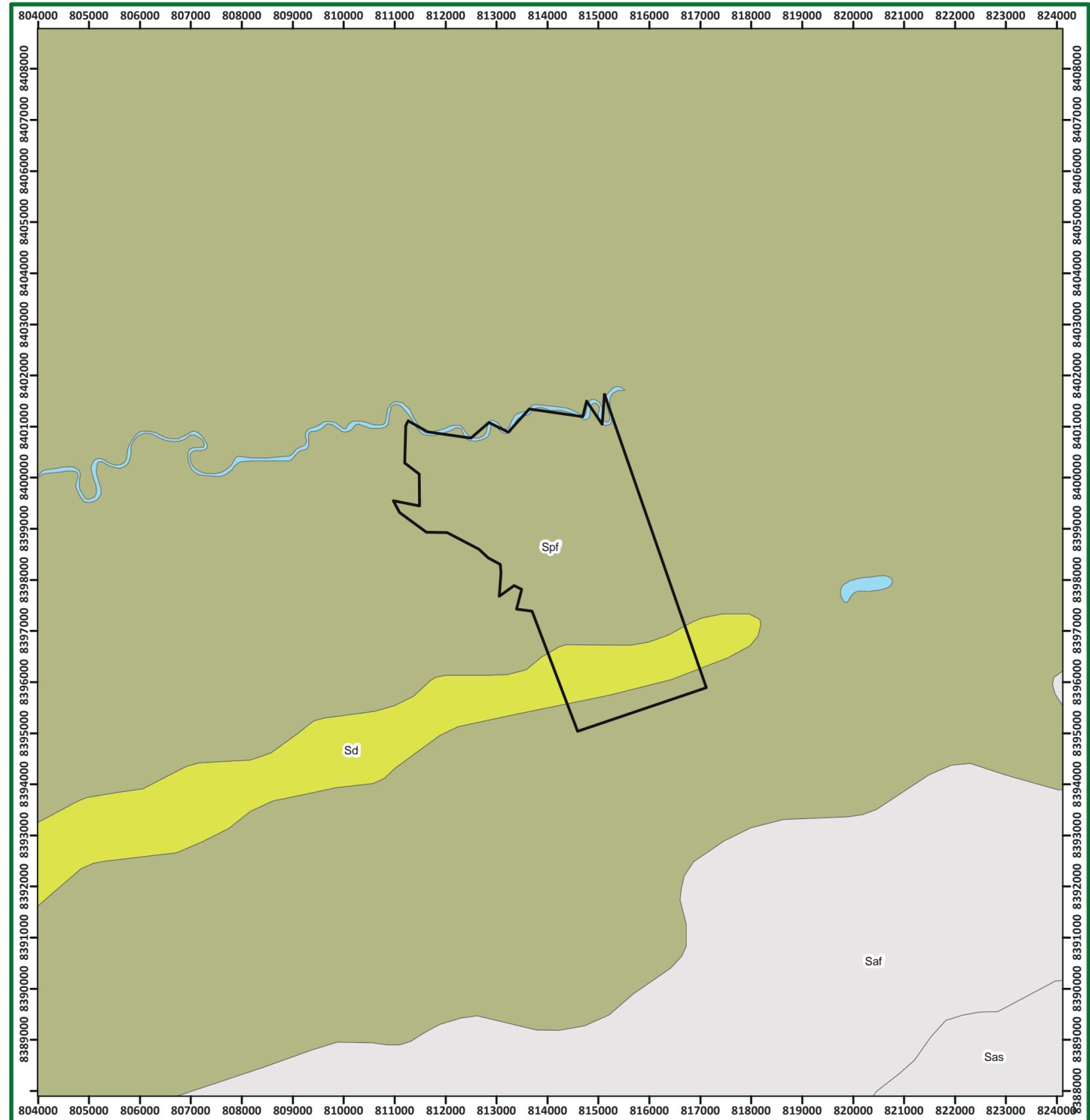
---

## ANEXO 03

# CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL

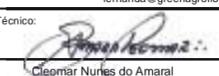
---





### Legenda

Fazenda Garimpeira  
**SIGLA**  
 Spf - Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria  
 Sd - Savana Estacional Arborizada

Empreendimento: <b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Tipologia Vegetal			
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:80.000	Data: 30/09/2022	
Resp. Técnico: 	Data da Imagem:	Rota:	
Base: RADAMBRASIL		Fuso: 21 / 57º Wgr	
Cleomir Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070			



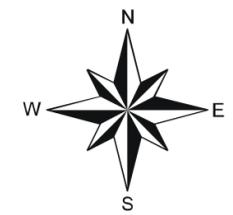
---

## ANEXO 04

# CROQUIS DE SITUAÇÃO

---

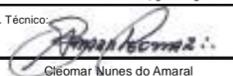




**Legenda**

-  Vértices
-  Área Consolidada
-  Fazenda Garimpeira

Ponto	Coordenadas UTM	
	E(m)	N(m)
P01	811.260,83	8.401.092,37
P02	815.115,52	8.401.630,23
P03	817.098,89	8.395.870,61
P04	814.588,86	8.395.041,41

Imóvel:	<b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:			
Interessado:	Jairo Dias Pereira					
Município:	Paranatinga - MT					
Assunto:	Croqui de Situação					
Elaboração:	Fernanda Ceconello - (65) 3623-8950 fernanda@greenagroflorestal.com	Escala:	1:28.000	Data:	30/09/2022	
Resp. Técnico:	 Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070		Data da Imagem:	08/2022	Rota:	
		Satélite:	PLANET	Fuso:	21 / 57° Wgr	



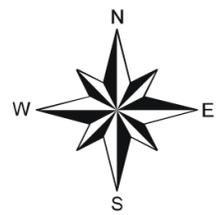
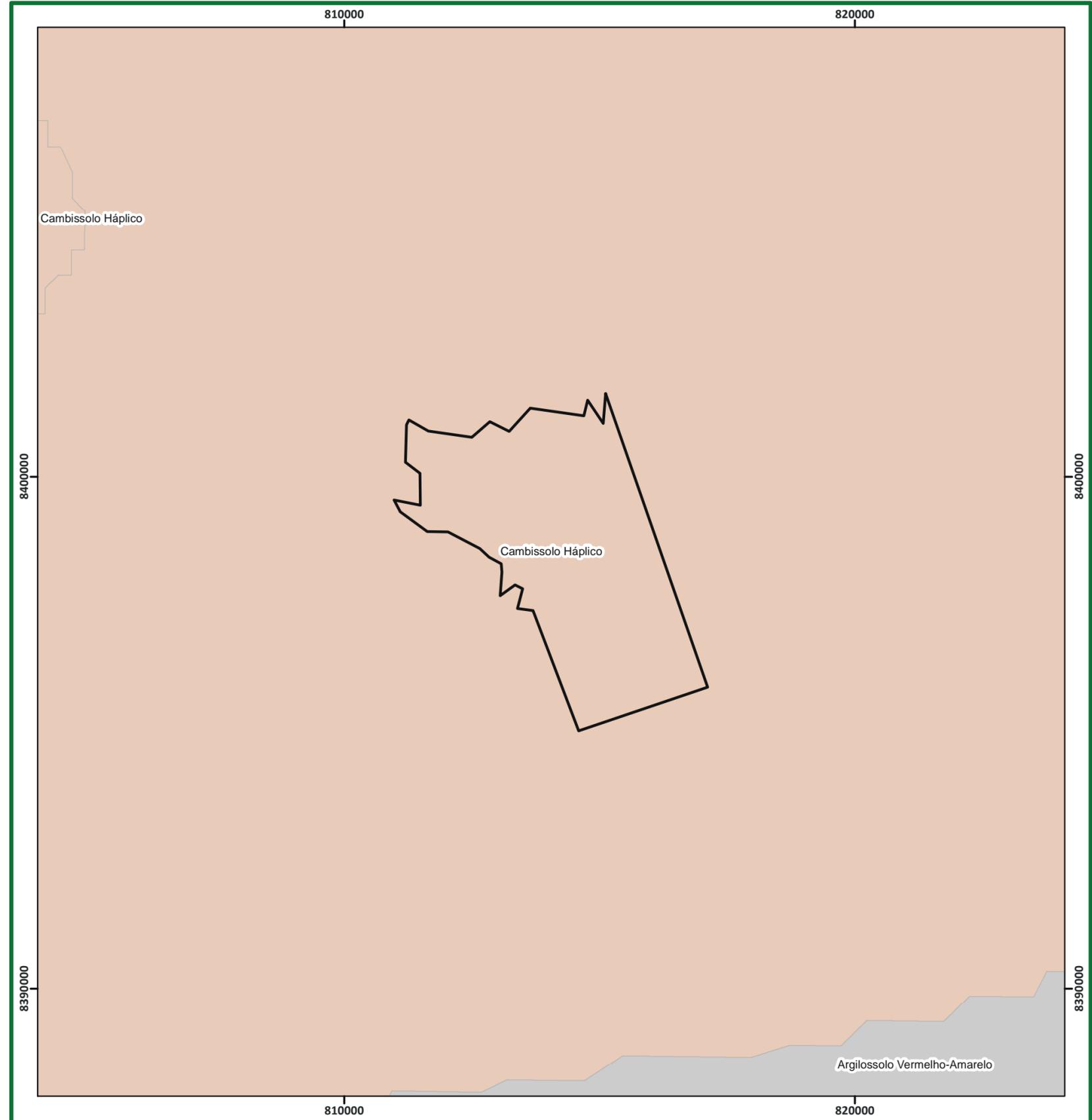
---

## ANEXO 05

# CROQUI DE SOLOS

---





**Legenda**

- Fazenda Garimpeira
- Solos - RadamBrasil**
- Cambissolo Háptico

Empreendimento: <b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: <b>Croqui de Solos</b>		Data: 30/09/2022	
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:80.000		
Resp. Técnico:	Data da Imagem:	Rota:	
Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base: RADAMBRASIL	Fuso: 21 / 57º Wgr	



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08  
 Número do documento: 23053020031577000000115559589  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

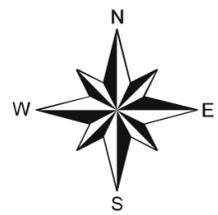
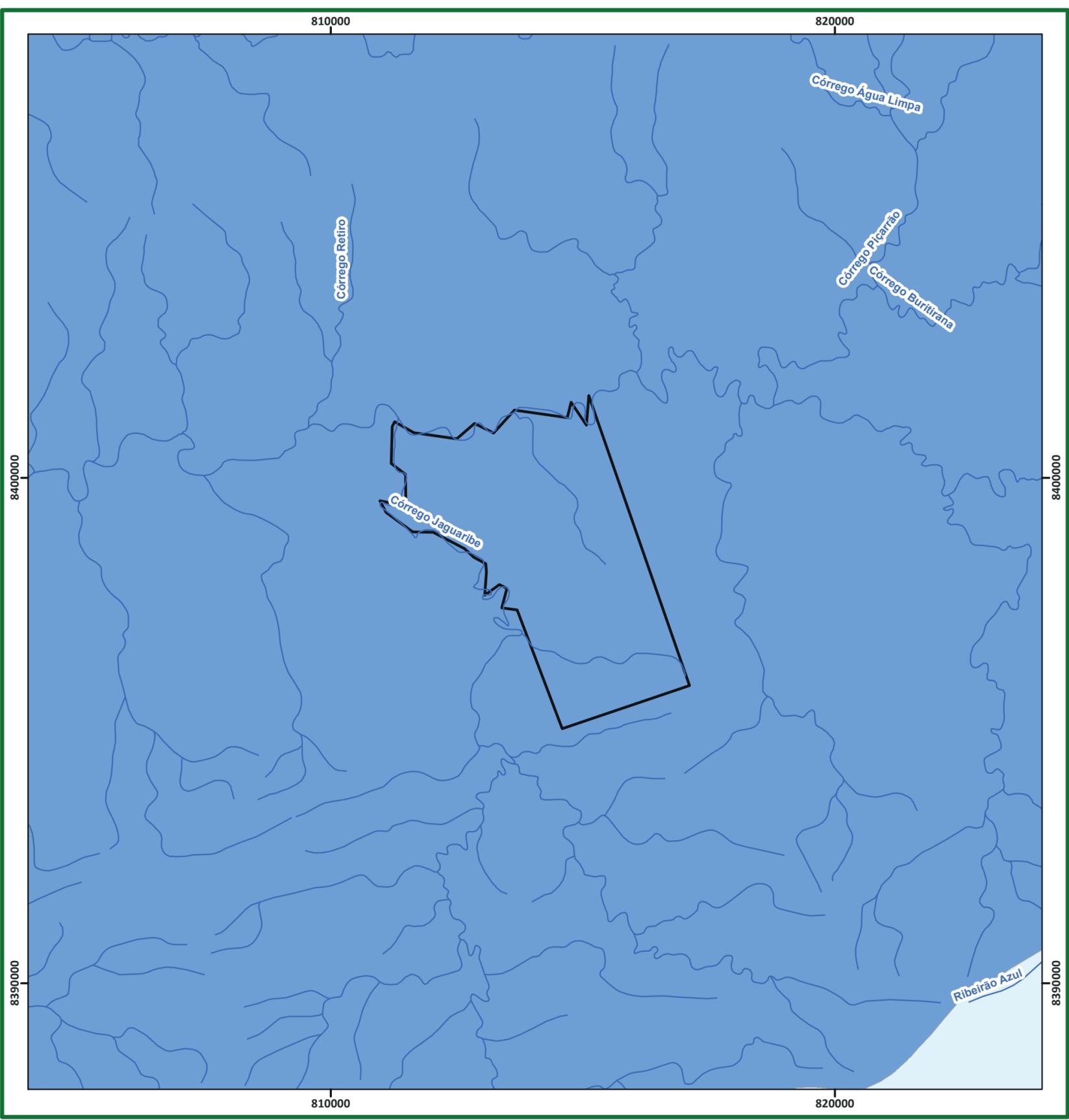
---

## ANEXO 06

# CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS

---





**Legenda**

- Hidrografia
- Matrículas
- Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Teles Pires

Empreendimento: <b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:	
Interessado: <b>Jairo Dias Pereira</b>			
Município: <b>Paranatinga - MT</b>			
Assunto: <b>Croqui de Bacias Hidrográficas</b>			
Elaborador: <b>Fernanda Cecconello</b> <small>fernanda@greenagroflorestal.com</small>	Escala: <b>1:80.000</b>	Data: <b>30/09/2022</b>	
Resp. Técnico:	Data da Imagem:	Rota:	
<b>Rodrigo Fonseca Ferreira</b> Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base:	Fuso: <b>21 / 57° Wgr</b>	



---

## ANEXO 07

### ELEMENTOS DA AMOSTRA

---



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO  
Oficial Registrador

Matrícula: 3662	Data: 05/10/2006	Livro: 02 - R	Ficha: 01
-----------------	------------------	---------------	-----------

REGISTRO N°: 3662 Feito em 05 de Outubro de 2006 - Sob n° de Protocolo: 9846.

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 1.611,8092 HAS**, denominada "**FAZENDA GARIMPEIRA**", Remanescente de área maior com 2.092 has e 6.394 m<sup>2</sup>, situada no Município de **PARANATINGA/MT.**, dentro dos seguintes limites: **Norte:** Rio Paranatinga; **Sul:** Luiz Monteiro e João Dionísio Silveira. **Leste:** Aldo Flumian; **Oeste:** Antonio Montanholi e Fazenda Nossa Senhora Aparecida. CAMINHAMENTO PLANIMÉTRICO: 1-2: 4°06'44"SE - 5.869,70 metros, confronta com Aldo Flumian. 2-3: 89°33'00"NO - 2.767,48 metros, confronta com Luiz Monteiro e João Dionísio Silveira. 3-4: 5°24'42"NO = 5.686,52 metros, confronta com Antonio Montanholi e Fazenda Nossa Senhora Aparecida. 4-5: 86°49'13"SE - 297,84 metros, confronta com Rio Paranatinga. 5-6: 63°49'07"NE - 91,47 metros, confronta com Rio Paranatinga. 6-7: 5°31'14"NE - 120,15 metros, confronta com Rio Paranatinga. 7-8: 28°57'01"NE - 79,08 metros, confronta com Rio Paranatinga. 8-9: 47°32'24"NE - 43,23 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 9-10: 19°35'15"SE - 629,26 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 10-11 - 27°50'17"NE - 342,18 metros confronta com o Rio Paranatinga. 11-12 - 14°41'09"NE - 189,92 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 12-13: 61°43'06" NE - 199,15 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 13-14: 76°52'49"NE - 241,33 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 14-15: 89°38'17"NE - 250,14 metros, confronta com Rio Paranatinga. 15-16: 67°13'12"se - 53,17 metros, confronta com Rio Paranatinga. 16-17: 76°13'12" SE - 272,60 metros, confronta com Rio Paranatinga. 17-18: 50°20'33"SE - 596,36 metros, confronta com Rio Paranatinga. 18-19: 50°16'41"SE - 367,49 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 19-20: 12°39'37"SO - 338,91 metros, confronta com Rio Paranatinga. 20-21: 64°21'01"SE - 251,94 metros, confronta com Rio Paranatinga. 21-22: 21°44'21"NE - 267,45 metros, confronta com o Rio Paranatinga. 22-23: 6°03'19"NE - 280,34 metros, confronta com Rio Paranatinga. 23-01: 49°24'07"NE - 38,14 metros, confronta com o Rio Paranatinga. **PROPRIETÁRIO: JAIRO DIAS PEREIRA**, RG: 206.060/SSP-MT., CIC: 117.227.621-87, brasileiro, comerciante, casado com **IVANI DE CAMPOS MELO PEREIRA**, do lar, residentes em Paranatinga/MT. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 2.293, Livro n° 2-N, fls. n° 089, aos 23.11.94, conforme Certidão de Inteiro teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.01/3662** - Averbado no AV.01 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. o imóvel acima encontra-se **HIPOTECADO** à favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Município e Comarca de Osasco/SP., **EM 1º GRAU**; conforme Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada às fls. 001/003vº, livro 01-R, em 06.12.91, nas Notas do Cartório do 4º Ofício da Cidade e Comarca de Rondonópolis/MT., pela Escrevente Juramenta Maria Pereira Campos, no valor de Cr\$ 350.000.000,00, com vencimento em 06.04.1992, e registrado sob n° 24, da matrícula 158, livro 2, em 09.12.1991; e **Requerimento** datado em 09.04.92, para redução do valor de Cr\$ 350.000.000,00, em virtude da amortização de Cr\$ 100.000.000,00, ficando o saldo devedor reduzido para Cr\$ 250.000.000,00, e prorrogação do prazo de 120 dias, averbado sob n° 25 do livro 02, em 10.04.1992, todos no RGI do 6º Ofício

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

de Cuiabá/MT. Chapada dos Guimarães, 23 de Novembro de 1994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.02/3662** - Averbado no AV.02 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Autorização do Banco Bradesco S/A, agência de Rondonópolis/MT., datado em 22.11.1994, **fica dado baixa no AV-01, objeto desta matrícula.** Chapada dos Guimarães, 23 de Novembro de 1994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**R.03/3662** - Registrado no R.03 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87. **CREDOR: BANCO BRADESCO S/A.**, agência de Rondonópolis/MT. **TITULO:** Hipoteca Cedular de 1º Grau. **FORMA DO TITULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 94/00059-7, emitida em Rondonópolis/MT, em 22.11.94 e registrada sob nº 519, do livro 3-B, aos 23.11.1994, no RGI de Chapada dos Guimarães/MT. **VALOR:** R\$ 1.560.000,00 (Hum milhão, quinhentos e sessenta mil reais). **PRAZO:** Vencimento em 22 de Julho de 1.995. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis/MT. **JUROS:** Conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As Constantes da Cédula. Na Cédula constou declaração que os devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, na forma da legislação vigente. Chapada dos Guimarães, 23 de Novembro de 1994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**R.04/3662** - Registrado no R.04 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87. **CREDOR: BANCO BRADESCO S/A.**, agência de Rondonópolis/MT. **TITULO:** Hipoteca Cedular de 2º Grau. **FORMA DO TITULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 94/00058-0, emitida em Rondonópolis/MT, em 22.11.94 e registrada sob nº 520, no livro 3-B, aos 23.11.1994, no RGI de Chapada dos Guimarães/MT. **VALOR:** R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais). **PRAZO:** Vencimento em 01 de Julho de 1.995. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis/MT. **JUROS:** Conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As Constantes da Cédula. Na Cédula constou declaração que os devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, na forma da legislação vigente. Chapada dos Guimarães, 23 de Novembro de 1994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.05/3662** - Averbado no AV.05 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Autorização do Banco Bradesco S/A, agência de Rondonópolis-MT., datada de 27 de setembro de 1995, **fica dado baixa nas hipotecas constantes do R.03 e R.04, objeto desta matrícula.** Chapada dos Guimarães, 04 de Outubro de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**R.06/3662** - Registrado no R.06 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87. **CREDOR: BANCO BRADESCO S/A.**, agência de Rondonópolis/MT. **TITULO:** Hipoteca Cedular de 1º Grau. **FORMA DO TITULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 94/00039-1, emitida em Rondonópolis/MT, em 05.10.94 e registrada sob nº 780, no livro 3-C, aos 04.10.1995, no RGI de Chapada dos Guimarães/MT. **VALOR:** R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais). **PRAZO:** Vencimento em 05 de Outubro de 1.995. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis/MT. **JUROS:** Conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As Constantes da Cédula. Os devedores declararam que não são responsáveis direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 04

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO  
Oficial Registrador

Matrícula: 3662	Data: 05/10/2006	Livro: 02 - R	Ficha: 02
-----------------	------------------	---------------	-----------

de Outubro de 1995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.07/3662** - Averbado no AV.07 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Aditivo de Ré-Ratificação à Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária sob nº 94/00039-1, emitida pelo Banco do Bradesco S/A., agência de Rondonópolis/Mt., datado aos 20.09.1996, referente a **hipoteca** registrada sob nº **06**, objeto desta matrícula, fica retificado o seguinte: **PRAZO**: Novo vencimento para **05 de outubro de 1.997**. **FORMA DE PAGAMENTO**. **ENCARGOS FINANCEIROS**. **GARANTIAS**. **AUTORGA UXÓRIA**. **TRANSFORMAÇÃO DO TÍTULO**. Fica ratificada todas as demais cláusulas da cédula. Chapada dos Guimarães, 30 de Setembro de 1.996. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.08/3662** - Averbado no AV.08, da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Existe Carta Precatória Cível, com despacho datado aos 28.08.1996, assinado pela Drª Juanita Cruz da Silva - Juíza de Direito da Comarca de Chapada dos Guimarães/MT, advindo do Juízo de Direito da Comarca de Rondonópolis/MT., datado aos 24.07.1996, assinado pela Drª Maria Terezinha Ferreira - Juíza de Direito da 2ª vara Cível em Substituição legal, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial - Processo nº 285/96, em que BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A move contra CEREALISTA PARANATINGA - LTDA - IND. E COMÉRCIO, JAIRO DIAS PEREIRA E IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA; devidamente protocolada sob nº 5.182 em 03.09.96, no RGI de Chapada dos Guimarães/MT. Chapada dos Guimarães/MT., 03 de Setembro de 2006. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.09/3662** - Averbado no AV.09, da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Aditivo de Ré-Ratificação, expedido pelo Banco Bradesco S/A., agência de Rondonópolis/MT., datado aos 19.12.97, referente a hipoteca registrada sob **R.06**, objeto desta matrícula, fica retificado o seguinte: **PRAZO**: Novo vencimento para 20 de janeiro de 1.998. **VALOR**: R\$ 1.575.232,86 (Um milhão, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e seis centavos). **FORMA DE PAGAMENTO**: Cláusula I e III. Fica ratificada todas as demais clausulas da cédula. Chapada dos Guimarães, 30 de dezembro de 1997. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

**AV.10/3662** - Averbado no AV.10, da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Conforme Aditivo de Ré-Ratificação à Cédula Rural Pignoraticia sob nº 94/00039-1, emitida pelo Banco Bradesco S/A., agência de Rondonópolis/MT., datado aos 08.07.1998, referente a hipoteca registrada sob o **R.06**, objeto desta matrícula, fica retificado o seguinte: **PRAZO**: Novo Vencimento para **01 de agosto de 2.018**. **VALOR**: R\$ 2.284.133,42 (Dois milhões, duzentos e oitenta e quatro mil, cento e trinta e três reais e quarenta e dois centavos). Do Principal, Dos Juros, Pagamento Antecipado, Atualização da Dívida, Juros, Garantias. Fica ratificada

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

todas a s demais cláusulas da cédula. Chapada dos Guimarães, 19 de Agosto de 1998. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

R.11/3662 - Registrado no R.11 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. **RÉU: JAIRO DIAS PEREIRA. AUTOR: F.M.C. DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício nº 1.284/97, expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Paranatinga/MT., datado aos 10.06.1997, assinado por Greicilene Pereira Marcelo - Escrivã Judicial, extraído dos Autos de Execução-Processo nº 249/97. **VALOR:** Não consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Chapada dos Guimarães, 02 de setembro de 1.998. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT., datada de 20/09/2006. Existe Ofício de nº 515/005, processo nº 2005 do Banco Bradesco - de Chapada dos Guimarães/MT, conforme prot. 18/05, Of. 044/05. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT, aos 05 de Outubro de 2006.

R.12/3662 - Aos 11 de Outubro de 2006, protocolado sob nº 9905. Conforme Ofício sob nº 1876/2006, extraído dos Autos nº 2005/123, datado aos 08/08/2006, advindo do Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca de Paranatinga-MT, assinado pela Escrivã Judicial Srª Rosely Bordim, em que são Partes Autora: **Banco Bradesco S/A;** Parte Ré: **Jaivo Dias Pereira e Jaime Dias Pereira Filho;** **Fica Registrado PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula.** O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 11 de Outubro de 2006.

Av.13/3662, aos 19 de fevereiro de 2008, protocolado sob nº 13357. Conforme Ofício sob nº 2.409/2007, extraído dos Autos de Processo nº 1997/772-Ação de Reparação de Danos Causados Por Acidente de Veiculo, datado aos 20/12/2007, advindo do Juizado Especial do Cristo Rei, Comarca de Várzea Grande-MT, assinado pelo Juiz de Direito, o Drº João Bosco Soares da Silva, em que são **REQUERENTE:** MARGARIDA MARIA PEREIRA. **REQUERIDA:** TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA; fica efetuado a constrição no imóvel objeto desta matrícula. **Valor do Crédito: R\$ 1.225.794,98** (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos). Ainda, o cumpra-se do M.Mº Juiz de Direito desta Comarca de Paranatinga-MT, o Drº Carlos Eduardo Nobre Correia, em 15/02/2008. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 19 de fevereiro de 2008.

R.14/3662 - Feito em 16/01/09, protocolado sob nº 16.439. Conforme Carta Precatória Eletrônica nº 2008000136, ref. ao Processo 00410.2007.021.23.00-0 expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis/MT, Tribunal Regional do Trabalho - 23ª Região, e dirigida ao MMº Juiz da Vara do Trabalho de Primavera do Leste/MT, onde passou a constar sob o nº de Processo 0537/2008-9, Mandado 1067/2008/2101/102, onde menciona como **RECLAMANTE: CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA AGRICULTURA;** **RECLAMADO: JAIRO DIAS PEREIRA;** e Valor Total da Execução atualizado em 31.08.2008: R\$ 39.919,99 (trinta e nove mil, novecentos e dezenove reais e noventa e nove centavos), juntamente com o Auto de Penhora e Avaliação, e com o devido cumpra-se do MMº Juiz de Direito desta Comarca de Paranatinga/MT, Drº Fernando Marcio Marques de Sales, **FICA PENHORADO A FRAÇÃO DE 150,00 HAS, DENTRO DA AREA MAIOR, OBJETO DESTA MATRÍCULA.** O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., aos 16 de Janeiro de 2009.

R.15/3662 - Feito em 16/01/09, protocolado sob nº 16.440. Conforme Carta Precatória Executória para Penhora e Avaliação e demais Atos de Execução nº 140/2008, ref. ao Processo 00825-2007-021-23-00-4 expedida pela 1ª Vara do

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Antonio Francisco de Carvalho  
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 3662	Data: 05/10/2006	Livro: 02 - R	Ficha: 03
-----------------	------------------	---------------	-----------

Trabalho de Rondonópolis/MT, e dirigida ao MMº Juiz da Vara do Trabalho de Primavera do Leste, onde passou a constar sob o nº de **Processo 549/2008-3, Mandado 1093/2008/2104/102**, onde menciona como **EXEQUENTE: CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA AGRICULTURA; EXECUTADO: JAIRO DIAS PEREIRA (FAZENDA GARIMPEIRA)**; e Valor Total em 31/07/2008: R\$ 26.242,38 (vinte e seis mil, duzentos e quarenta e dois reais e trinta e oito centavos), juntamente com o Auto de Penhora e Avaliação, e o devido cumpre-se do MMº Juiz de Direito desta Comarca, Drº Fernando Marcio Marques de Sales, **FICA PENHORADO O IMÓVEL, OBJETO DESTA MATRÍCULA**. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., aos 16 de Janeiro de 2009.

**Av.16/3.662**, aos 06 de junho de 2012, protocolado sob nº **30.029**. Conforme Ofício nº 844 datado de 31/05/2012, expedido pelo Tribunal Regional do Trabalho-23ª Região da Comarca de Primavera do Leste-MT, assinada pelo Diretor de Secretaria, o Sr. Quintino dos Reis Borges Filho, extraído do **Processo nº 00549.2008.076.23.00-3, e Mandado 1093/2008**, onde consta como **EXEQUENTE: CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA e PECUARIA DO BRASIL, e EXECUTADO: JAIRO DIAS PEREIRA (FAZENDA SANTA MARIA); FICA DEVIDAMENTE BAIXADO A PENHORA CONSTANTE NO R.15, às margens desta Matrícula**. "ATO GRATUITO". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., aos 06 de Junho de 2012.

**AV.17/3.662** - Protocolado sob nº **50.850**, aos 04 de Dezembro de 2017. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE**: Procede-se a esta averbação em conformidade ao contido na Ordem de Indisponibilidade advinda da Central de Indisponibilidade de Bens pelo emissor Silvano Moreno de Souza, extraído dos **autos sob nº 00007378020175230021**, protocolo de indisponibilidade sob nº 201711.1607.00402335-IA-930, datado de 16/11/2017, da MT - 1ª VARA DO TRABALHO DE MATO GROSSO, Nome do Processo - **MINISTERIO PÚBLICO DO TRABALHO DE MATO GROSSO**, onde figura como **Parte Executada, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87; para efetuar a **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - **BAC-74715**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 12 de Dezembro de 2017.

**R.18/3.662** - Protocolado sob nº **55.459**, aos 10 de Abril de 2019. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Auto de Penhora e Depósito, datado de 14/11/2018, assinado pelo Sr. Atanázio de Souza Maia Neto - Oficial de Justiça, por determinação do MM. Juiz de Direito do Fórum da Comarca de Paranatinga-MT, extraído dos **Autos sob nº 0004438-61.2017.811.0044 - cód - Cód. 84.445 (Autos sob nº 5793-50.2008.811.00003 - Cód. 409899 - Fórum da Comarca de Rondonópolis-MT)**; onde figura como **Parte Autora, FABIO JOSE COSTA ALVAREZ**; e, **Parte Requerida, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à Indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 70,90 (Selo Digital - **BEY-94555**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 18 de Abril de 2019.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

R.19/3.662 - Protocolado sob nº 55.882, aos 31 de Maio de 2019. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Auto de Penhora e Depósito, datado de 05/01/2005, assinado pelo Sr. Atanázio de Souza Maia Neto - Oficial de Justiça, por determinação do MM. Juiz Substituto do Fórum da Comarca de Paranatinga-MT, Dr. Fernando Márcio Marques de Sales, através da **Carta Precatória sob nº 62/2002 - extraída dos autos sob nº 007/2002 (Autos sob nº 347-76.2002.811.0003 - Cód. 284623 - Fórum da Comarca de Rondonópolis-MT)**; onde figura como **Parte Autora, BANCO BRADESCO S/A**; e, **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 70,90 (Selo Digital - BGE-90145)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 17 de Junho de 2019.

AV.20/3.662 - Protocolado sob nº 57.335, aos 10 de Outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 07/10/2019, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 26/09/2019, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 1325-63.1996.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA COMERCIO DE CEREALIS LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 1.871.971,91. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 13,80 (Selo Digital - BIK77952)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 24 de Outubro de 2019.

AV.21/3.662 - Protocolado sob nº 58.870, aos 18 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 27/02/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001651-23.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 158.979.259,29. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44122)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

AV.22/3.662 - Protocolado sob nº 58.878, aos 20 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 20/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 04/03/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001326-48.1996.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, e, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87; sendo o valor da causa de R\$ 3.358.019,47. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44130)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matricula: 3662      Data: 05/10/2006      Livro: 02 - R      Ficha: 04

R.23/3.662 - Protocolado sob nº 61.420, aos 19 de Novembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA:** Procede-se a este registro de conformidade com o contido na Retificação de Termo de Penhora, datado de 14/12/2020, assinado pelo Dr. Jorge Tafelice dos Santos - MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 1325-63.1996.811.0003 - Cód. 41400;** onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A;** e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS,** para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA.** Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à Indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 73,20 (Selo Digital - **BMX46261**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 21 de Dezembro de 2020.

R.24/3.662 - Protocolado sob nº 61.660, aos 15 de Dezembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA:** Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Ofício sob nº 054/2020-LVL, datado de 11/02/2020, expedido por Danila Trindade Jeppez Albanez Garcia - Gestora Judiciária, por determinação da MM. Juíza de Direito do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Sorriso-MT, Dra. Paula Saide Biagi Messen Mussi Casagrande, extraído dos **Autos sob nº 4611-39.2013.811.0040;** onde figura como **Parte Autora, DORILINO PREDIGER;** e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA;** para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA.** Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à Indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - **BMX-46335**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 06 de Janeiro de 2021.

R.25/3.662 - Protocolado sob nº 64094, aos 26 de Julho de 2021. **REGISTRO DE PENHORA:** Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Sari- MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 0001651-23.1996.811.0003;** onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A;** e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS;** para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA.** Valor da causa é de R\$ 2.659.785,29. "Emolumentos: R\$ 77,00 (Selo Digital - **BPQ-81988**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 12 de Agosto de 2021.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE PARANATINGA-MT  
João Gabriel Silva Tirapelle - Oficial Registrador

RGi - CERTIFICO que o presente Documento Eletrônico refere-se à **MATRÍCULA nº 3662, do Livro nº 02,** e tem valor de **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS.** O referido é verdade e dou fé, aos **28/04/2022.**

Assinada Digitalmente

ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO

Selo de Controle Digital - Cód. Ato -  
Cód. da Serventia: 114 - Ato de Notas e de Registro

O.S. - 146519      R\$ 78,40

Selo de Controle  
Digital

BSU50498

Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos-qrCode](http://www.tjmt.jus.br/selos-qrCode)



Selo de Autenticidade do Ato - BSU50498





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5PKES-4L4ER-QM8ZZ-F2G7S

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cinthy Caroline Bettega (CPF 060.287.531-57)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5PKES-4L4ER-QM8ZZ-F2G7S>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



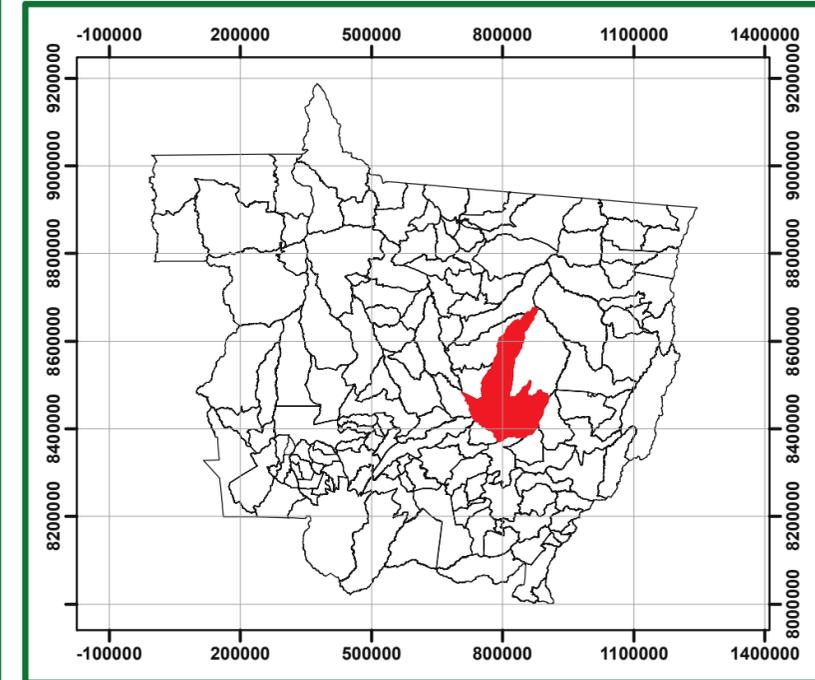
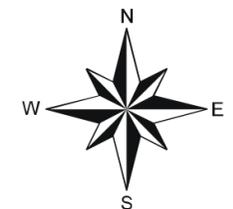
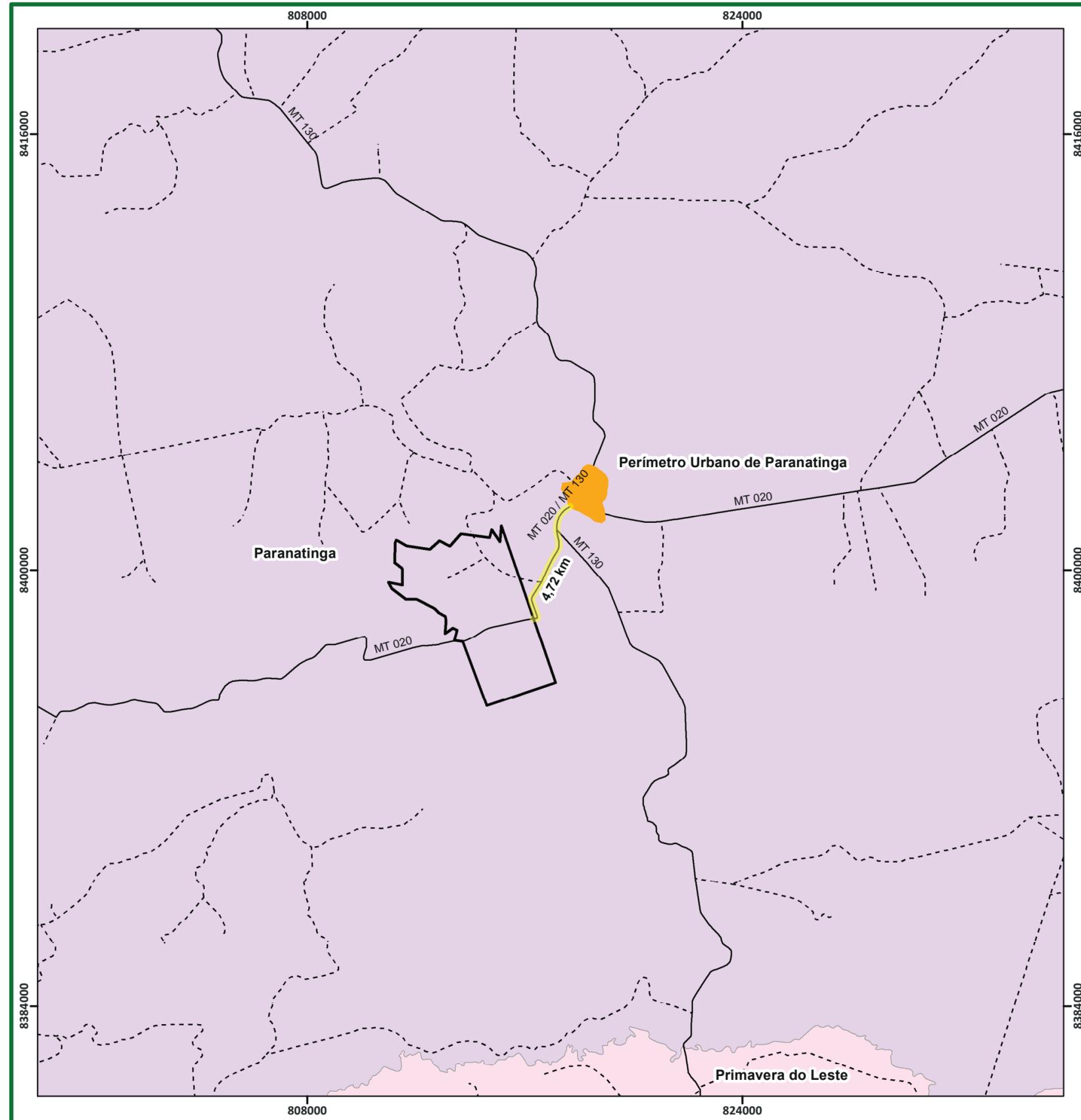
---

## **ANEXO 02**

## **CROQUI DE ACESSO**

---





### Legenda

- Vias de Acesso
- Vias Interurbanas**
- Rodovia Municipal
- Rodovia Estadual
- Rodovia Federal
- Área Urbana
- Fazenda Garimpeira

Empreendimento: <b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Acesso			
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:250.000	Data: 30/09/2022	
Resp. Técnico:  Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:	Rota:	
	Satélite:	Fuso:	21 / 57° Wgr



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08  
 Número do documento: 2305302003157700000115559589  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2305302003157700000115559589>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

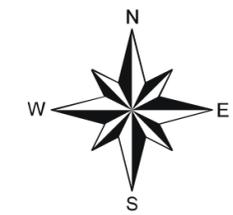
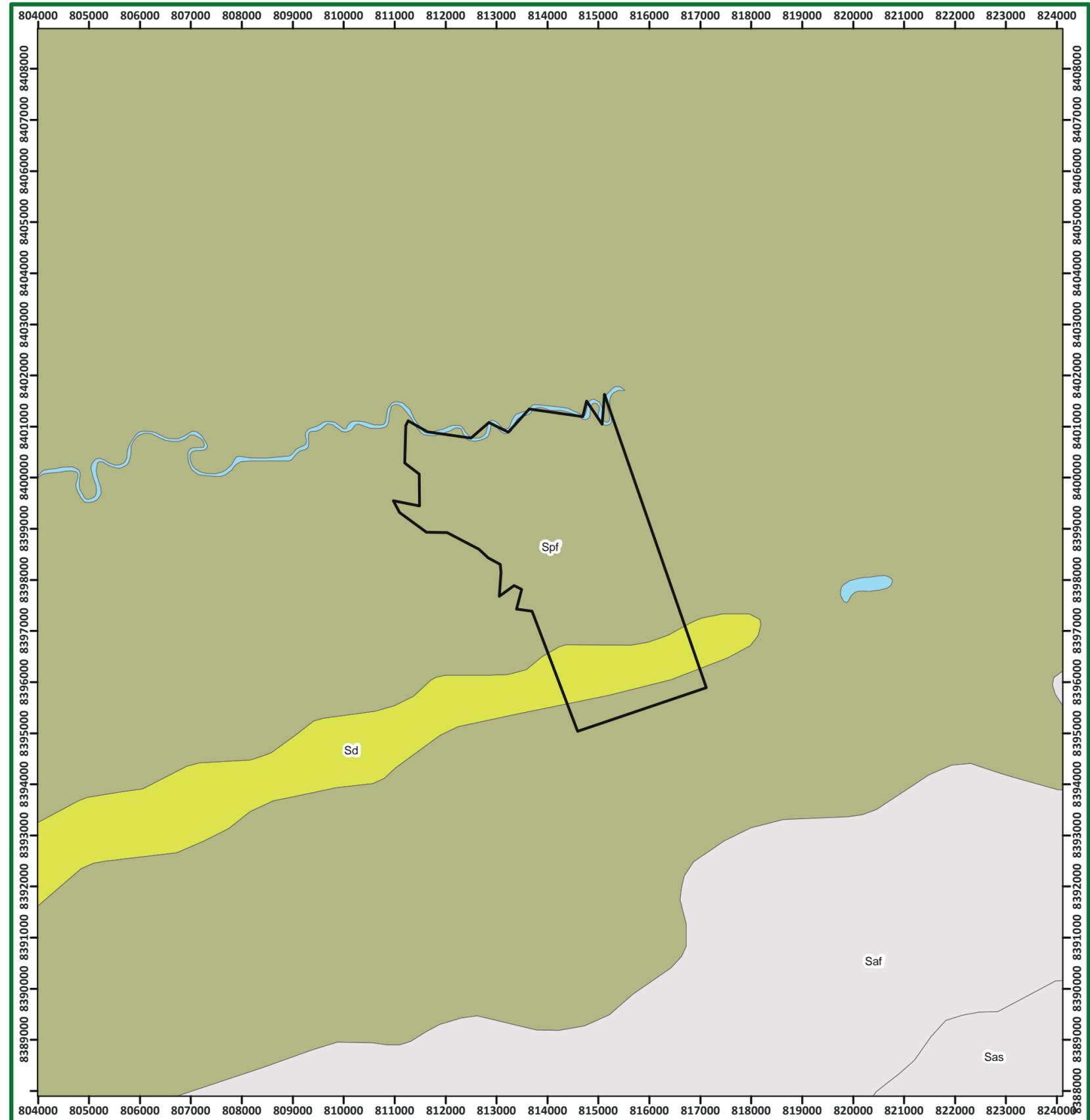
---

## ANEXO 03

# CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL

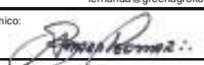
---





### Legenda

Fazenda Garimpeira  
**SIGLA**  
 Spf - Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria  
 Sd - Savana Estacional Arborizada

Empreendimento: <b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: <b>Croqui de Tipologia Vegetal</b>			
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:80.000	Data: 30/09/2022	
Resp. Técnico: 	Data da Imagem:	Rota:	
Base: RADAMBRASIL		Fuso: 21 / 57° Wgr	
Cleomir Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070			



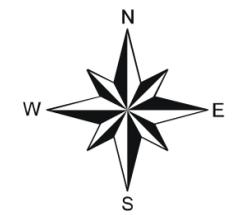
---

## ANEXO 04

# CROQUIS DE SITUAÇÃO

---





**Legenda**

- Vértices
- Área Consolidada
- Fazenda Garimpeira

Ponto	Coordenadas UTM	
	E(m)	N(m)
P01	811.260,83	8.401.092,37
P02	815.115,52	8.401.630,23
P03	817.098,89	8.395.870,61
P04	814.588,86	8.395.041,41

Imóvel:	<b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:			
Interessado:	Jairo Dias Pereira					
Município:	Paranatinga - MT					
Assunto:	Croqui de Situação					
Elaboração:	Fernanda Ceconello - (65) 3623-8950 fernanda@greenagroflorestal.com	Escala:	1:28.000	Data:	30/09/2022	
Resp. Técnico:			Data da Imagem:	08/2022	Rota:	
	Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070		Satélite:	PLANET	Fuso:	21 / 57º Wgr



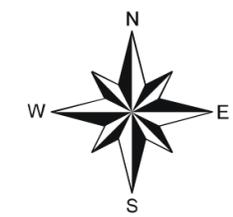
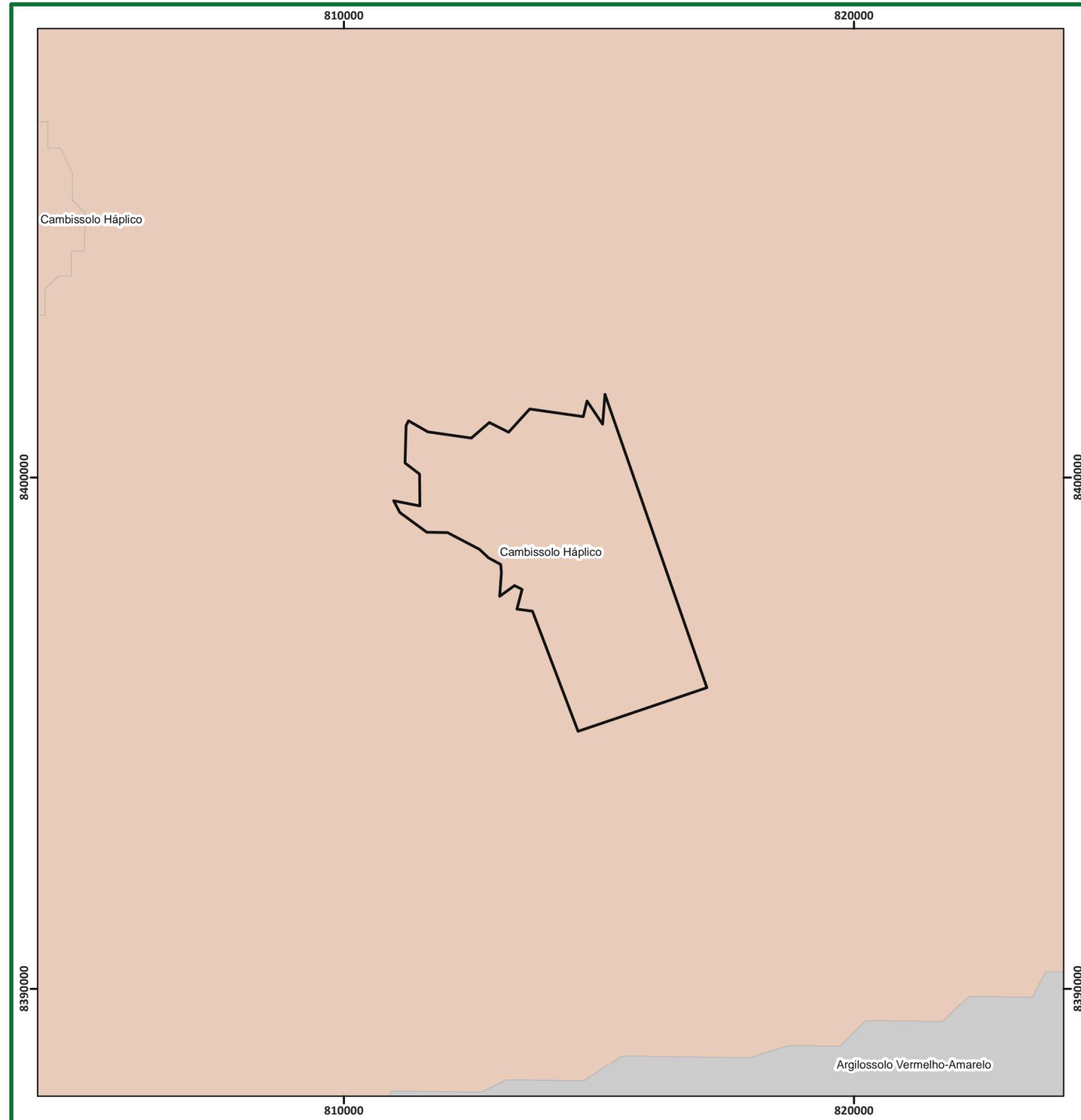
---

## ANEXO 05

# CROQUI DE SOLOS

---





**Legenda**

- Fazenda Garimpeira
- Solos - RadamBrasil**
- Cambissolo Háptico

Empreendimento: <b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Solos		Data: 30/09/2022	
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:80.000		
Resp. Técnico: 	Data da Imagem:	Rota:	
Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base: RADAMBRASIL	Fuso: 21 / 57º Wgr	



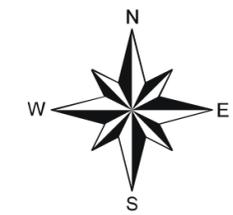
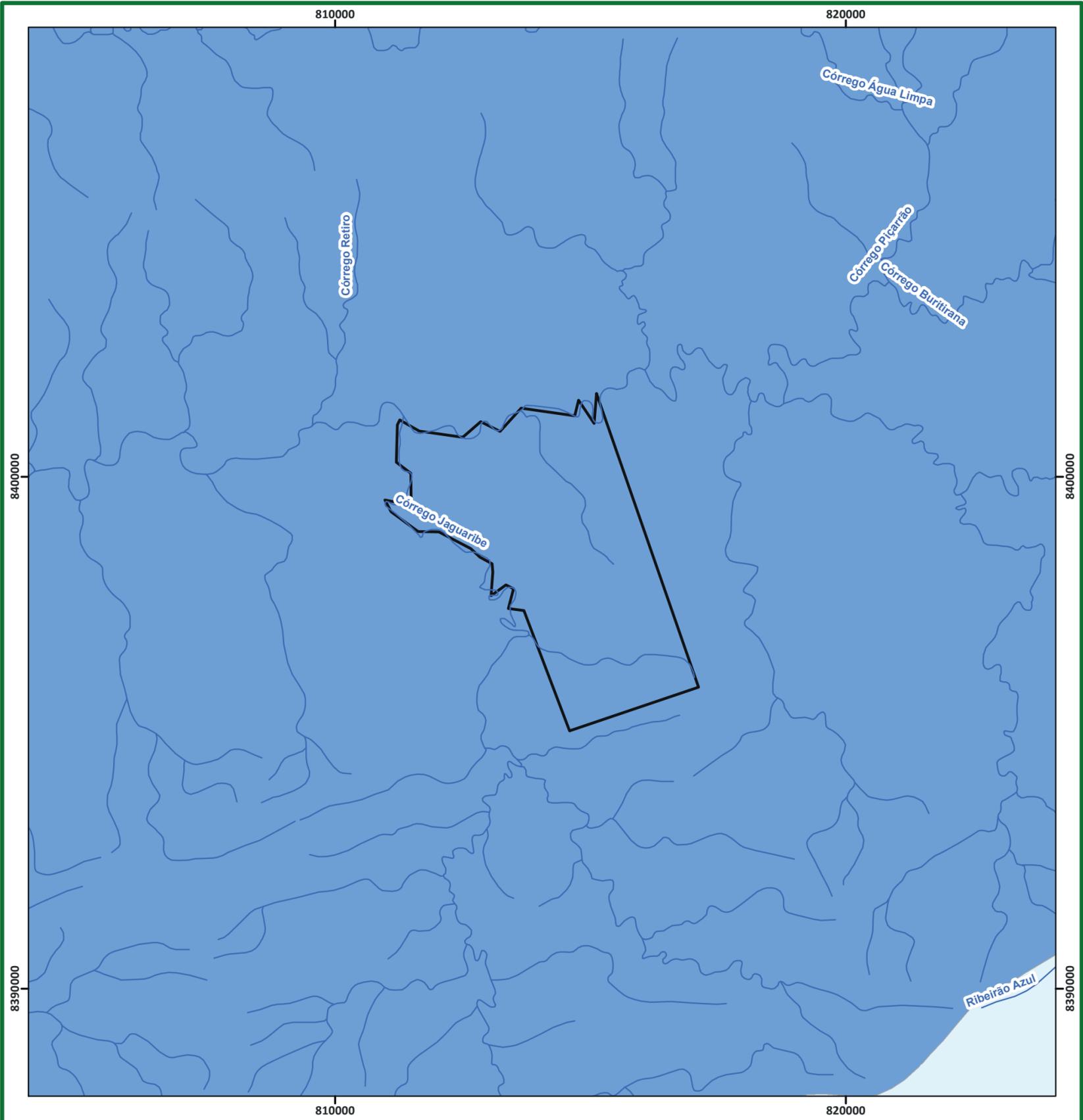
---

## ANEXO 06

# CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS

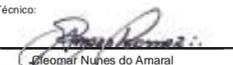
---





**Legenda**

-  Hidrografia
-  Matrículas
-  Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Teles Pires

Empreendimento: <b>Fazenda Garimpeira</b>		Elaboração:	
Interessado: <b>Jairo Dias Pereira</b>			
Município: <b>Paranatinga - MT</b>			
Assunto: <b>Croqui de Bacias Hidrográficas</b>			
Elaborador: <b>Fernanda Cecconello</b> fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: <b>1:80.000</b>	Data: <b>30/09/2022</b>	
Resp. Técnico: 	Data da Imagem:	Rota:	
<b>Rogério Nunes do Amaral</b> Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base:	Fuso: <b>21 / 57° Wgr</b>	



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08  
 Número do documento: 23053020031577000000115559589  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

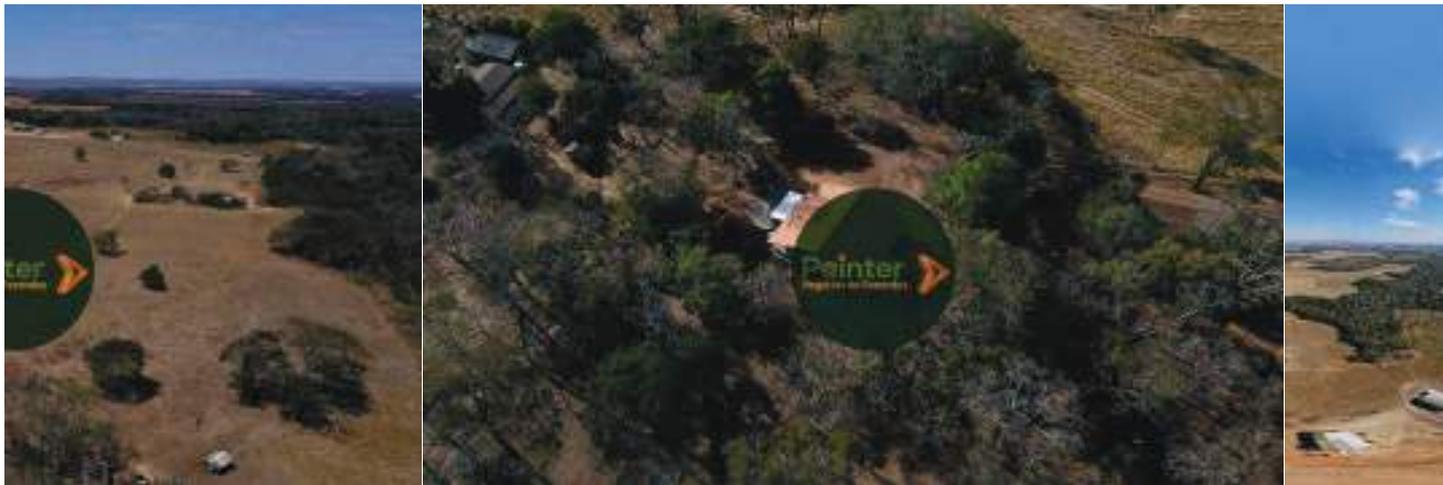
---

## ANEXO 07

### ELEMENTOS DA AMOSTRA

---





Fazendas, Sítios e Chácar... ▾ / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda, 78500m² - Zona...

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT**Venda R\$ 400.350.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



78500 m² 4 quartos 2 banheiros



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 400.350.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

 Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-varanda-zona-rural-paranatinga-mt-78500m2-id-2598156262/>

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16



POINTER NEGOCIOS DE FAZENDAS

10 avaliações

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Características Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda - Zona Rural

### IMÓVEL

Varanda

Fazenda Liberdade Região de Paranatinga - MT

Área total com 7.850 hectares, sendo que, 4.000 hectares abertos e divididos em talhões, dos quais 3.750 hectares preparados e plantando agricultura de precisão e os demais 250 hectares abertos estão destinados para pecuária. Possibilidade de abrir mais 500 hectares. Condições climáticas e de solo locais fazem, safra e safrinha. Logística conta boa armazenagem apenas 40 km de distância do armazém e 80 km da usina de calcário calcítico. Topografia plana toda mecanizável na área destinada para agricultura. Argila: de 28 a 53%, identificando talhões, tamanho e necessidade de correção calculada. Altitude 480 a 500 metros. Hidrografia com rio. Índice pluviométrico: média anual de 2.200 mm. Benfeitorias conta com casa sede com 4 dormitórios, 4 casas de funcionário, 1 alojamento, 1 barracão para maquinas, pista de pouso com 1.000 metros de extensão, poço artesiano, reservatório de combustíveis capacidade 5.000 litros, gerador de energia a diesel. Preço de venda 300 sacas por hectares, condições, entrada mais 3 pagamentos cotado em soja.

Ótima Localização a 45 km Planalto da Serra sentido e 55 km de Paranatinga

Ligue e agende sua visita!

Pointer Fazendas

Tel.

Cel. WhatsApp

As informações contida estão sujeitas a confirmação com o proprietário e poderá sofrer alterações de valores sem aviso prévio, para maiores informações entre contato conosco. -

[Mostrar menos](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(1.678\)](#)

### Precisa financiar?

A ZAP te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

[Simular Financiamento](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Paranatinga - MT

[Explore o mapa](#)

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 398.492.640**

78000000 m²



COMPRAR  
Primavera II, Primavera do Leste

**R\$ 22.275.000**

14850000 m²



### Encontre outros imóveis similares





, Paranatinga

**R\$ 350.000.000**

8800 m²



Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 280.000.000**

104160 m²



, Paranatinga

**R\$ 130.000.000**

6280 m² 4 quartos



Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 195.000.000**

104160 m² 2 quartos





Fazendas, Sítios e Chácar... ▾ / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 78000000m² - Zona Rural



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 398.492.640**  
condomínio não informado  
IPTU não informado  
  
78000000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 398.492.640, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-paranatinga-mt-78000000m2-id-2576902538/>

1/3



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

[WhatsApp](#)

1 pessoa interessada nesta oferta

**Bento Negócios Imobiliários LTDA ME**

Creci: 04593-J-MT

8 avaliações

[Simular Financiamento](#)[Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

FAZENDA DE 7.800 HECTARES.  
COM 4.500 HECTARES EM AGRICULTURA DE PRECISÃO.  
ARGILA DE 35 A 55 .%...

[Mostrar mais](#)[Favoritar](#)[Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(300\)](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Paranatinga - MT

[Explore o mapa](#)

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 400.350.000**

78500 m² 4 quartos



COMPRAR  
Zona Rural, Sete Barras

**R\$ 80.000**



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 400.000.000**

78170000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 350.000.000**

78170000 m²



, Paranatinga  
**R\$ 340.000.000**

88000000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 300.000.000**

88000000 m²



venda

**R\$ 337.500.000**



**Rural · 89000000m<sup>2</sup>**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Paranatinga Fazenda à venda, 89000000 m<sup>2</sup> por R\$ 337.500.000,00 - Zona Rural - Paranatinga/MT

 Publicado há mais de 1 ano

## Fazenda à Venda, 89000000 m<sup>2</sup> Por R\$337.500.000 - Zona Rural - Paranatinga/mt

89000000 m<sup>2</sup> Total      89000000 m<sup>2</sup> Útil

VENDA COM REPASSE DE ARRENDAMENTO.

130 km de Primavera do Leste, 70 km de Paranatinga MT - Sentido a Gaucha do Norte - MT



## A 50 KM DO ASFALTO

Area total: 8.900 hectares

Área aberta: 7.600 hectares

SENDO 5.000 HECTARES EM SOJA

E 2.600 EM PECUARIA AGRICULTAVEL.

### REPASSA ARRENDAMENTO

TEM MAIS 3.375 HECTARES EM SOJA ARRENDADO NA FAZENDA VIZINHA QUE REPASSA JUNTAMENTE COM A VENDA.

FORMANDO ASSIM UM TOTAL DE 8.375 HECTARES EM SOJA.

PLANTANDO SAFRA E SAFRINHA.

Sede completa , infra estrutura completa toda nova

PH 6,5 em média, Argila em média 35%

02 casas nova com alojamento e cantina novas, 02 Silos de 80.000 sacas.

PREÇO: 2.500.000 DE SACAS DE SOJA.

FORMA DE PAGAMENTO ENTRADA + 07 ANOS

OU A COMBINAR DEPENDENDO A ENTRADA. - 23/05/2023

[Ler menos](#) ^

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

### Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-89000000-m-sup2--por-r\\$337.500.000-2953214202.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-89000000-m-sup2--por-r$337.500.000-2953214202.html)

2/6

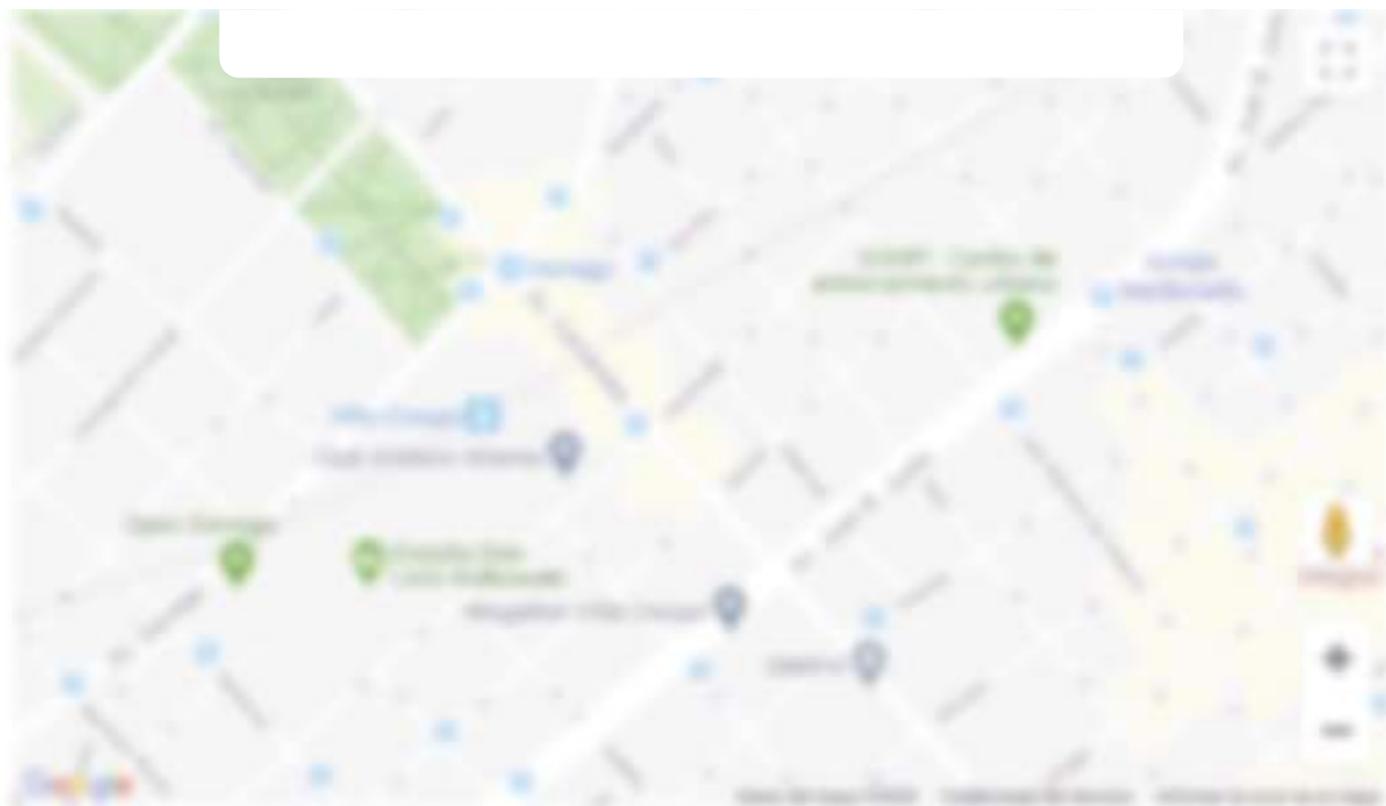


Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16



**⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

**Minha nota** 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

### IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS

Código do anunciante: FA0359 | Cód. Wimoveis: 2953214202 | CRECI: 32333

## Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.



Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



IBR IMÓVEIS & EMPREENDIME...

Imprimir anúncio

## Mais imóveis como este



R\$ 1.300.000.000

OW

Jardim Riva, Primavera do Leste

17000 ha 12 quartos  
5 banheiros



R\$ 950.000.000

arbo

ESTRADA RURAL.  
Porto dos Gaúchos, Mato Grosso

186000000 m<sup>2</sup>



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

7800 ha  
2 banheiros



# Outros imóveis novos para você



R\$ 1.300.000.000

W

Jardim Riva, Primavera do Leste

17000 ha 12 quartos

5 banheiros



R\$ 950.000.000



ESTRADA RURAL.  
Porto dos Gaúchos, Mato Grosso

186000000 m²



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

7800 ha

2 banheiros

Mais Wimoveis



Ver mais em Paranatinga - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps



© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da





Fazendas, Sítios e Chácar... / Centro

## Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda, 7982m² - Centro



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Centro, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 220.000.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



7982 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 220.000.000, Centro, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-paranatinga-mt-7982m2-id-2612406696/>

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16



Welfare Sanches Lemos

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Características Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

### IMÓVEL

Aceita animais

PARANATINGA

Faz. São Sebastiao : 5.616,9610 ha

Faz. Paulista : 2.365,1583 ha

AREA TOTAL :7.982,1193 ha

Fazenda São Sebastião

área total de 5.616,9610 hectares

Atualmente ocupada da seguinte forma :

-1.780 ha de Lavoura (Soja e Arroz);

-349 ha de área Calcariada 3 ton/ha

-1.465,39 ha antigas pastagens, que serão transformadas em lavoura ou pecuária.

POSSUI UMA RESERVA LEGAL DE 2.022,56 ha

Fazenda Paulista

área total de 2.365,1583 hectares

Atualmente ocupada da seguinte forma :

-1.127 ha antigas pastagens que serão transformadas em lavoura ou pecuária.

POSSUI UMA RESERVA LEGAL DE 1.238,16 ha

Documentação totalmente em ordem, escritura, matrícula, CAR/SICAR

[Mostrar menos](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(78\)](#)

# Conheça a região do bairro Centro

Centro, Paranatinga - MT

Explore o mapa

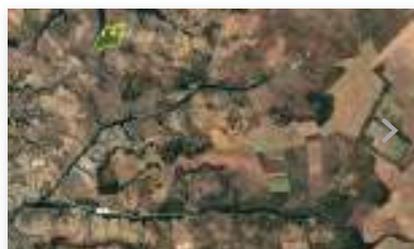
## Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 61.250.000**

175000000 m² 2 quartos



COMPRAR  
Zona Rural, Mateiros

**R\$ 1.200.000**

8072311 m² 1 quarto 1 vaga



## Encontre outros imóveis similares



, Paranatinga

**R\$ 230.000.000**

8800 m²



, Paranatinga

**R\$ 180.000.000**

10000 m²



, Paranatinga

**R\$ 350.000.000**

8800 m²



, Paranatinga

**R\$ 136.000.000**

6280 m²





Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16



Fazendas, Sítios e Chácar... / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 8000m² - Zona Rural



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 210.000.000**  
condomínio não informado  
IPTU não informado



8000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 210.000.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato





SETE CONSULTORIA MT IMOBILIARIA LTDA-ME

Creci: 08785-J-MT

12 avaliações

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

FAZENDA EM PARANATINGA- MT

- ♦ Área Total: 8.000 Hectares
- ♦ 70% aberta e consolidada

Passa rios aos fundos.

Fazenda plana em grande parte e levemente ondulada.

Índice Pluviométrico entre 2.000 a 2.100 m.m/ano.

Altitude 640 metros.

Argila em toda parte aberta pelo Proprietário em média de 15 a 28%(utilizado 6 Ton. Calcário/ano) agricultura de precisão

Possibilidade de plantio por volta de 4 mil hectares

Possui barracão de 5 mil metros, lavador, mini posto de combustível, 4 casas para funcionários, casa para gerente, sede.

Valor R\$ 210.000.000,00

- ♦ Tem Possibilidade de Permuta
- ♦ Prazo para pagar

Mostrar menos

Favoritar

Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (274)

## Conheça a região do bairro Zona Rural



Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Primavera II, Primavera do Leste

**R\$ 22.275.000**

14850000 m²



COMPRAR  
Jardim Acacia, Tangará da Serra

**R\$ 30.000.000**



### Encontre outros imóveis similares



, Paranatinga  
**R\$ 230.000.000**

8800 m²



, Paranatinga  
**R\$ 180.000.000**

10000 m²



, Paranatinga  
**R\$ 350.000.000**

8800 m²



, Paranatinga  
**R\$ 136.000.000**

6280 m²





Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16



Fazendas, Sítios e Chácar... / Centro

## Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Centro, Paranatinga - MT



Venda R\$ 322.525.000  
condomínio não informado  
IPTU não informado



1 quarto 18 vagas 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 322.525.000, Centro, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato





WhatsApp

**NAYARA SALES GERIN SILVA**

Creci: 08837-F-MT

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

fazenda com 8.885 hectares no total, sendo 4.500 aberto de pasto.

Distâncias de algumas cidades

Gaucha 100km

Santiago 34 km

Sorriso 265 km

Nova ubirata 174 km

Valor: 220 saca de soja por ha

para mais informações e detalhes entrar em contato.

Mostrar menos

Favoritar

Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (12)

## Conheça a região do bairro Centro

Centro, Paranatinga - MT



Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Novo São Joaquim

**R\$ 296.280.000**

3400 m²



COMPRAR  
Centro, Santo Antônio do Leste

**R\$ 23.000.000**



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 195.000.000**

104160 m² 2 quartos



, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**

600 m² 3 quartos



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 128.520.000**

63000000 m² 2 quartos





Fazendas, Sítios e Chácar... / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 4000m² - Zona Rural



super destaque fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT

Venda R\$ 415.000.000

condomínio não informado

IPTU não informado



4000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 415.000.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante



WhatsApp



Contato





WhatsApp

CENIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

3 avaliações

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

4.000 Hectares com 2.950 Hectares aberta em lavoura, Soja e Algodão, Mato Grosso-MT.

4.000 Hectares com 2.950 Hectares de lavoura de soja, algodão, topografia plana à levemente ondulada, boa de aguada, energia, barracões, sede,

Condições: a combinar: Estuda-se Entrada mais 07 pagamentos.

[Mostrar menos](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (127)

### Precisa financiar?

A ZAP te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.Preencha os seus dados e os do imóvel  
para fazer uma simulação

Simular Financiamento

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Paranatinga - MT



Explore o mapa

### Imóveis similares do mesmo anunciante



COMPRAR  
Zona Rural, Planalto da Serra

**R\$ 93.500.000**

2500 m²



COMPRAR  
Centro, Paranatinga

**R\$ 8.500.000**

400 m²



### Você também pode gostar



Rua Dionizio Cerqueira,  
Centro

**R\$ 470.000.000**

23000 m²



Primavera, Rosana

**R\$ 136.650.000**

22046200 m²



Zona Rural, Jussara

**R\$ 1.000.000.000**

600 m² 5 quartos 2 vagas



, Primavera do Leste

**R\$ 35.000.000**

690 m²



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 210.000.000**

8000 m²

, Paranatinga

**R\$ 230.000.000**

8800 m²

, Paranatinga

**R\$ 350.000.000**

8800 m²

, Paranatinga

**R\$ 180.000.000**

10000 m²



venda

**R\$ 611.920.000**



**Rural · 76490000m<sup>2</sup>**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Paranatinga **FAZENDA RURAL À VENDA, ZONA RURAL, PARANATINGA.**

 Publicado há mais de 1 ano

## Fazenda Rural à Venda, Zona Rural, Paranatinga.

76490000 m<sup>2</sup> Total

Fazenda rural à venda, Zona Rural, Paranatinga. AREA 7649 HECJÁ PLANTA 3600 HECABRINDO PARA PRÓXIMO PLANTÍO MAIS 950 HECTOTALIZANDO; 4550 HECTODA ESCRITURADA COM GEOBARRACAÇÃO PARA AS MAQUINAS GRANDEENERGIACASAS55 KM DA CIDADEO ASFALTO IRA PASSAR PROXIMO A FAZENDAARGILA BOAVALOR 150 SACAS POR HECENTRADA E MAIS SETE



ANOS ( DIVIDIR O VALOR E SERA AS PARCELAS IGUAIS COMO O DA ENTRADA TAMBEM E IGUAL)OBS : NA REGIÃO ESTAM VENDENDO AREAS DE 220 A 290 SACAS POR HEC, (É QUE O DONO DESTA FAZENDA TEM MAIS FAZENDAS PARA O LADO DE SORRISO E SINOP [Ver dados](#) - 22/01/2021

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



⚠️ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 



Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

### Gaia Bolsa de Imóveis

Código do anunciante: FA0014 | Cód. Wimoveis: 2947096840

#### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



Gaia Bolsa de Imóveis

[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-rural-a-venda-zona-rural-paranatinga.-2947096840.html>

3/5



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

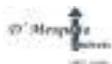
Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16



R\$ 140.000.000



Peixoto de Azevedo, Mato Grosso

4 quartos 4 banheiros



R\$ 28.800.000



Fazenda Área Rural 35.  
Zona Rural, Cocalinho

34848000 m<sup>2</sup>



R\$ 750.000.00

Centro, Porto Alegre

## Outros imóveis novos para você



R\$ 140.000.000



Peixoto de Azevedo, Mato Grosso

4 quartos 4 banheiros



R\$ 28.800.000



Fazenda Área Rural 35.  
Zona Rural, Cocalinho

34848000 m<sup>2</sup>



R\$ 750.000.00

Centro, Porto Alegre



Mais Wimoveis



Ver mais em Paranatinga - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



ELEMENTO 01	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	7.850,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4.000,0000
ÁREA DE RESERVA	3.850,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,3454
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 400.350.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 78.348.495,00
VTN	R\$ 322.001.505,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 41.019,30
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 1		
ÁREA	4000,0000	3850,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	90%	95%
	0,495	0,19
N.A	0,345414	

ELEMENTO 02	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	7800,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4500,0000
ÁREA DE RESERVA	3300,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,361731
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 398.492.640,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 77.985.009,65
VTN	R\$ 320.507.630,35
VALOR POR HECTARE	R\$ 41.090,72
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2		
ÁREA	4500,0000	3300,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
	0,495	0,18
N.A	0,361731	

ELEMENTO 03	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	8900,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	7600,0000
ÁREA DE RESERVA	1300,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,474360
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 337.500.000,00
	R\$ 66.048.750,00
	R\$ 271.451.250,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 37.921,35
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 3		
ÁREA	7600,0000	1300,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
	0,523	0,19
N.A	0,474360	

ELEMENTO 04	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	7982,1193
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4127,0000
ÁREA DE RESERVA	3855,1193
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,362171
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 220.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 43.054.000,00
VTN	R\$ 176.946.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 22.167,80
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4		
ÁREA	4127,0000	3855,1193
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
	0,523	0,19
N.A	0,362171	

ELEMENTO 05	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	8000,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	5600,0000
ÁREA DE RESERVA	2400,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,400500
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 210.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 41.097.000,00
VTN	R\$ 168.903.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 21.112,88
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 5		
ÁREA	5600,0000	2400,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
	0,495	0,18
N.A	0,400500	

ELEMENTO 06	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	8885,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	4500,0000
ÁREA DE RESERVA	4385,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,339539
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 322.525.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 63.118.142,50
VTN	R\$ 259.406.857,50
VALOR POR HECTARE	R\$ 29.196,04
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 6		
ÁREA	4500,0000	4385,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
	0,495	0,18
N.A	0,339539	



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08  
Número do documento: 2305302003157700000115559589  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2305302003157700000115559589>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

ELEMENTO 07	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	4000,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	2950,0000
ÁREA DE RESERVA	1050,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,412313
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 415.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 81.215.500,00
VTN	R\$ 333.784.500,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 83.446,13
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 7		
ÁREA	2950,0000	1050,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
	0,495	0,18
N.A	<b>0,412313</b>	

ELEMENTO 08	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	7649,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	4550,0000
ÁREA DE RESERVA	3099,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,388085
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 611.920.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 119.752.744,00
VTN	R\$ 492.167.256,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 64.344,00
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.wimoveis.com.br">www.wimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 8		
ÁREA	4550,0000	3099,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
	0,523	0,19
N.A	<b>0,388085</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	3662
ÁREA (HECTARES)	2012,8474
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	1534,5145
ÁREA DE RESERVA	478,3329
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,466826
SITUAÇÃO DO ACESSO	Ótimo
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	1534,5145	478,3329
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
O	100%	100%
	0,55	0,2
N.A	<b>0,466826</b>	



---

## ANEXO 08

# RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

---



MATRÍCULA Nº 3.662						
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,4668	0,345	1,351	R\$ 41.019,30	0,9	R\$ 49.893,72
2	0,4668	0,362	1,291	R\$ 41.090,72	0,9	R\$ 47.726,09
3	0,4668	0,474	0,984	R\$ 37.921,35	0,9	R\$ 33.587,19
4	0,4668	0,362	1,289	R\$ 22.167,80	0,9	R\$ 25.716,16
5	0,4668	0,401	1,166	R\$ 21.112,88	0,9	R\$ 22.148,40
6	0,4668	0,340	1,375	R\$ 29.196,04	0,9	R\$ 36.127,05
7	0,4668	0,412	1,132	R\$ 83.446,13	0,9	R\$ 85.030,99
8	0,4668	0,388	1,203	R\$ 64.344,00	0,9	R\$ 69.659,30

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 46.236,11
( $\delta$ )	R\$ 21.819,91
CV (%)	47,19
$\mu + \delta$	R\$ 68.056,03
$\mu - \delta$	R\$ 24.416,20
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 38.610,04
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 10.100,37
CV (%)	26,16
$\mu + \delta$	R\$ 48.710,42
$\mu - \delta$	R\$ 28.509,67
V. Utilizados	8
V. Saneados	5
Coef. Student	1,53
AT	40,02%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 30.883,26
Lim. Médio	R\$ 38.610,04
Lim. Superior	R\$ 46.336,83

ESTIMATIVA DE VALORES				
DESCRIÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V.TOTAL DA MATRÍCULA
MATRÍCULA Nº 3.662	2012,8474	R\$ 77.716.125,93	R\$ 560.632,80	R\$ 78.276.758,73



---

## ANEXO 09

### ART

---





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230094673

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

CLEOMAR NUNES DO AMARAL

RNP: 1207167070

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO

Registro: 18346

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Rua: AVENIDA SÃO JOÃO

Número: S/N

Complemento:

Bairro: JARDIM SANTA BÁRBARA

País: Brasil

Cidade: RONDONÓPOLIS

UF: MT

CEP: 78.714-324

Contrato:

Celebrado em: 22/05/2023

Valor: R\$ 4.000,00

Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA GARIMPEIRA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°27'46.24" S 054°04'58.57" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA JJ	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.751-000	016°07'28.00" S 054°45'14.00" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA 3 IRMÃOS - JJ	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°14'01.69" S 053°50'02.50" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA SANTA MARIA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°06'46.41" S 053°38'19.18" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA TOCA DA RAPOSA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°09'11.57" S 053°42'15.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 20/05/2024      Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA      Proprietário: ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: RURAL

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Laudos	de avaliação pós-ocupação	em área regional	5,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudos de avaliação de Imóveis Rurais.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Cuiabá

26, 05, 23

Local

data

014.676.021-24 - CLEOMAR NUNES DO AMARAL

117.227.621-87 - ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010900832

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 24/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

---

## ANEXO 10

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

---



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:08

Número do documento: 23053020031577000000115559589

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031577000000115559589>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:16

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

Fazenda Garimpeira – Paranatinga - MT

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### IMAGENS AÉREAS



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)







IMAGENS TERRETE



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)







---

## ANEXO 11

# CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

---



### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.714,75
PP-4	2.525,05
R-8	2.427,12
PIS	1.814,35

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.112,48
PP-4	3.025,16
R-8	2.644,01
R-16	2.551,49

PADRÃO ALTO	
R-1	3.811,87
R-8	3.174,71
R-16	3.342,24

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.124,52
CSL-8	2.647,68
CSL-16	3.551,02

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.356,88
CSL-8	2.882,42
CSL-16	3.848,75

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.570,44
GI	1.426,13





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### INTERESSADO

ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

### IMÓVEL

FAZENDA JJ – MATRÍCULAS N° 4.446, 4.447, 4.828, 4.829,  
4.830, 4.945, 129.467 E 129.466

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo

**Mai de 2023**

**Cuiabá – MT**



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

**SUMÁRIO**

<b>TABELAS</b>	<b>4</b>
<b>LISTA DE ANEXOS</b>	<b>7</b>
<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>8</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA.....</b>	<b>8</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	8
1.1.2. CONTRATADA .....	8
<b>2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>9</b>
<b>3. CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>	<b>9</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>10</b>
<b>4.1. IMÓVEL.....</b>	<b>10</b>
<b>4.2. DADOS DA VISTORIA.....</b>	<b>10</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO.....</b>	<b>10</b>
<b>4.4. DADOS GEOGRÁFICOS.....</b>	<b>10</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>10</b>
<b>5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS .....</b>	<b>10</b>
<b>5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE.....</b>	<b>11</b>
<b>5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES .....</b>	<b>11</b>
<b>6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>11</b>
<b>6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>11</b>
6.1.1. CAPACIDADE DO USO .....	12
6.1.2. CLASSES DE SOLO.....	12
<b>6.2. CONFRONTAÇÕES.....</b>	<b>12</b>
<b>6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....</b>	<b>13</b>
6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS .....	13
6.3.2. CLIMA.....	13
6.3.3. RELEVO.....	13
<b>6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO .....</b>	<b>13</b>
6.4.1. FAUNA.....	13
6.4.2. VEGETAÇÃO .....	14
6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL .....	14

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
 Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

---

<b>7. AVALIAÇÃO DAS MATRÍCULAS</b>	<b>14</b>
<b>7.1. METODOLOGIA</b>	<b>15</b>
7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	15
7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA	15
7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS	16
7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO	17
<b>7.2. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.446</b>	<b>17</b>
7.2.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS	17
7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO	18
7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.446	19
<b>7.3. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.447</b>	<b>21</b>
7.3.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS	21
7.3.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO	22
7.3.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.447	23
<b>7.4. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.828</b>	<b>24</b>
7.4.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS	24
7.4.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO	25
7.4.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.828	27
<b>7.5. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.829</b>	<b>28</b>
7.5.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	28
7.5.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	28
7.5.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS	29
7.5.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO	30
7.5.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.829	32
<b>7.6. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.830</b>	<b>33</b>
7.6.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS	33
7.6.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO	34
7.6.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.830	35
<b>7.7. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.945</b>	<b>37</b>
7.7.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS	37
7.7.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO	38

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



7.7.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.830 .....	39
<b>7.8. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 129.466 .....</b>	<b>40</b>
7.8.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS .....	40
7.8.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO .....	41
7.8.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 129.466 .....	43
<b>7.9. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 129.467 .....</b>	<b>44</b>
7.9.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS .....	44
7.9.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO .....	45
7.9.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 129.467 .....	46
<b>8. CONCLUSÕES FINAIS .....</b>	<b>48</b>
<b>9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA .....</b>	<b>49</b>

**TABELAS**

<b>TABELA 1 - ÁREAS DAS MATRÍCULAS .....</b>	<b>11</b>
<b>TABELA 2 - ÁREA DE RESERVA LEGAL.....</b>	<b>14</b>
<b>TABELA 3 – PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR) DE TERRAS DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS SUL – MRT 5 (ABRIL/2019) .....</b>	<b>15</b>
<b>TABELA 4 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.....</b>	<b>17</b>
<b>TABELA 5 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS... </b>	<b>18</b>
<b>TABELA 6 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....</b>	<b>18</b>
<b>TABELA 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES .....</b>	<b>18</b>
<b>TABELA 8 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>19</b>
<b>TABELA 9 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>19</b>
<b>TABELA 10 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>20</b>
<b>TABELA 11 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 4.446 .....</b>	<b>20</b>
<b>TABELA 12 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.....</b>	<b>21</b>
<b>TABELA 13 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>21</b>
<b>TABELA 14 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....</b>	<b>21</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

<b>TABELA 15 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES .....</b>	<b>22</b>
<b>TABELA 16 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>22</b>
<b>TABELA 17 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>23</b>
<b>TABELA 18 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>23</b>
<b>TABELA 19 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 4.447 .....</b>	<b>24</b>
<b>TABELA 20 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.....</b>	<b>24</b>
<b>TABELA 21 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>25</b>
<b>TABELA 22 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....</b>	<b>25</b>
<b>TABELA 23 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES .....</b>	<b>25</b>
<b>TABELA 24 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>26</b>
<b>TABELA 25 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>26</b>
<b>TABELA 26 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>27</b>
<b>TABELA 27 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 4.828 .....</b>	<b>27</b>
<b>TABELA 28 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PRESENTES NA FAZENDA JJ.....</b>	<b>28</b>
<b>TABELA 29 - CRITÉRIOS PARA O MEIO AVALIATÓRIO DE DEPRECIAÇÃO NA FAZENDA JJ .....</b>	<b>28</b>
<b>TABELA 30 - LISTA DE BENFEITORIAS COM SEUS RESPECTIVOS VALORES DE DEPRECIAÇÃO NA FAZENDA JJ .....</b>	<b>29</b>
<b>TABELA 31 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.....</b>	<b>29</b>
<b>TABELA 32 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>30</b>
<b>TABELA 33 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....</b>	<b>30</b>
<b>TABELA 34 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES .....</b>	<b>30</b>
<b>TABELA 35 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>31</b>
<b>TABELA 36 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>31</b>
<b>TABELA 37 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>32</b>
<b>TABELA 38 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 4.829 .....</b>	<b>32</b>

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

<b>TABELA 39 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.....</b>	<b>33</b>
<b>TABELA 40 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>33</b>
<b>TABELA 41 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....</b>	<b>34</b>
<b>TABELA 42 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES .....</b>	<b>34</b>
<b>TABELA 43 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>35</b>
<b>TABELA 44 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>35</b>
<b>TABELA 45 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>36</b>
<b>TABELA 46 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 4.830 .....</b>	<b>36</b>
<b>TABELA 47 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.....</b>	<b>37</b>
<b>TABELA 48 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>37</b>
<b>TABELA 49 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....</b>	<b>37</b>
<b>TABELA 50 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES .....</b>	<b>38</b>
<b>TABELA 51 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>38</b>
<b>TABELA 52 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>39</b>
<b>TABELA 53 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>40</b>
<b>TABELA 54 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 4.830 .....</b>	<b>40</b>
<b>TABELA 55 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.....</b>	<b>40</b>
<b>TABELA 56 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>41</b>
<b>TABELA 57 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....</b>	<b>41</b>
<b>TABELA 58 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES .....</b>	<b>41</b>
<b>TABELA 59 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>42</b>
<b>TABELA 60 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>42</b>
<b>TABELA 61 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>43</b>
<b>TABELA 62 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 129.466 .....</b>	<b>43</b>
<b>TABELA 63 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO.....</b>	<b>44</b>

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

<b>TABELA 64</b> - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS	44
<b>TABELA 65</b> - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....	45
<b>TABELA 66</b> - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES .....	45
<b>TABELA 67</b> - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....	46
<b>TABELA 68</b> - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....	46
<b>TABELA 69</b> - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....	47
<b>TABELA 70</b> - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 129.467 .....	47

---

**LISTA DE ANEXOS**

---

- ANEXO 01** – MATRÍCULAS
- ANEXO 02** – CROQUI DE ACESSO
- ANEXO 03** - CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL
- ANEXO 04** - CROQUIS DE SITUAÇÃO
- ANEXO 05** – CROQUI DE SOLOS
- ANEXO 06** – CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS
- ANEXO 07** – ELEMENTOS DA AMOSTRA
- ANEXO 08** – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS
- ANEXO 09** – ART
- ANEXO 10** – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- ANEXO 11** – CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO
- ANEXO 12** - COTAÇÃO – PREÇO DA SOJA



---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

#### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

#### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)



---

## **2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o Valor Total para o mês de maio de 2023, do imóvel rural denominado como Fazenda JJ – Matrículas nº 4.446, 4.447, 4.828, 4.829, 4.830 e 4.945 do RGI da Comarca e Município de Juscimeira – MT, 129.467 e 129.466 do RGI da Comarca e Município de Rondonópolis – MT.

---

## **3. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

---

O presente laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Não cabe a este trabalho qualquer medição a campo, tendo sido obtidas as áreas da propriedade por meio de consulta aos documentos legais que nos foram fornecidos por terceiros ou pelo proprietário.
- Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Tomando-se por base todos os imóveis do proprietário e seguindo a legislação ambiental, não existem passivos ambientais visto que as matrículas que não possuem reserva legal serão compensadas em outros imóveis com sobra de reserva legal do proprietário.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Green Agroflorestal.

#### **4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

---

##### **4.1. IMÓVEL**

---

Matrículas nº 4.446, 4.447, 4.828, 4.829, 4.830 e 4.495 do RGI da Comarca e Município de Juscimeira – MT, 129.467 e 129.466 do RGI da Comarca e Município de Rondonópolis – MT (**anexo 1**).

##### **4.2. DADOS DA VISTORIA**

---

A vistoria foi realizada no dia 15 de setembro do ano de 2022.

##### **4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO**

---

Saindo do Município de Juscimeira, segue-se pela BR-163 sentido Rondonópolis por 19,89 km, vira-se à esquerda na MT-469 e percorre mais 5,04 km até a Fazenda JJ (**anexo 2**).

##### **4.4. DADOS GEOGRÁFICOS**

---

Tendo como sistema de projeção o Datum SIRGAS2000, as respectivas coordenadas geográficas em grau, minuto e segundo do centro da propriedade são:

Latitude: 16°9'49,062"S

Longitude: 54°43'40,851"O

#### **5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

---

##### **5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS**

---

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Baixo.
- USO PREDOMINANTE: Pecuária.



## 5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

- ENERGIA ELÉTRICA: Fornecida pela concessionária.
- TELEFONE: Não Possui sinal de telefone
- ÁGUA: Não é fornecida pela concessionária, sendo usada água obtida de poços tipo cisterna nas sedes.
- ESGOTO PLUVIAL: Inexistente.
- ESGOTO SANITÁRIO: Inexistente.
- COLETA DE LIXO: Inexistente.
- SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO: Faz divisa com a propriedade.

## 5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- TRANSPORTES COLETIVOS: Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 25 km da fazenda.
- COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 25 km da fazenda.
- ENSINO/CULTURA: Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 25 km da fazenda.
- REDE BANCÁRIA: Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 25 km da fazenda.

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO

A área total é de 1.112,2797 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

Tabela 1 - Áreas das matrículas

Matrícula	Reserva Legal (ha)	Área Consolidada (ha)	Área Total (ha)
4.446	125,1088	237,7592	362,8680
4.447	29,5645	35,2404	64,8049
4.828	38,9163	216,7856	255,7019
4.829	95,1423	159,3686	254,5109
4.830	0,0000	10,1162	10,1162

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Matrícula	Reserva Legal (ha)	Área Consolidada (ha)	Área Total (ha)
4.945	45,5442	14,6762	60,2204
129.466	8,4055	46,1952	54,6007
129.467	34,8023	14,6544	49,4567
<b>Total</b>	<b>377,4839</b>	<b>734,7958</b>	<b>1.112,2797</b>

### 6.1.1. CAPACIDADE DO USO

Terras Cultiváveis apenas em caso especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

### 6.1.2. CLASSES DE SOLO

Segundo o croqui presente no **anexo 6**, com base no RADAM BRASIL, o solo do imóvel denominado como Fazenda JJ é classificado como Argissolo Vermelho.

São solos medianamente profundos a profundos, moderadamente drenados, com horizonte B textural (horizonte diagnostico que caracteriza a classe de solo), de cores vermelhas a amarelas e textura argilosa, abaixo de um horizonte A ou E de cores mais claras e textura arenosa ou média, com baixos teores de matéria orgânica. Apresentam argila de atividade baixa e saturação por bases alta (proporção na qual o complexo de adsorção de um solo está ocupado por cátions alcalinos e alcalino-terrosos, expressa em percentagem, em relação a capacidade de troca de cátions). Desenvolvem-se a partir de diversos materiais de origem, em áreas de relevo plano a montanhoso. A maioria dos solos desta classe apresenta um evidente incremento no teor de argila, com ou sem decréscimo, do horizonte B (horizonte de máxima iluviação ou de máxima expressão das características do horizonte B) para baixo no perfil. A transição entre os horizontes A e B é, usualmente clara, abrupta ou gradual.

## 6.2. CONFRONTAÇÕES

A propriedade é circundada por imóveis rurais voltados para as atividades agrícolas.



---

### 6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

---

#### 6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS

---

O imóvel está localizado sobre área banhada pela Bacia Hidrográfica do Paraguai, Sub-Bacia do Alto Paraguai, Unidade São Lourenço. A rede hidrológica principal da área é formada pelo córrego Tugore e seus afluentes conforme **anexo 6**.

#### 6.3.2. CLIMA

---

O clima da região é tropical continental quente e semi-úmido com 4 a 5 meses secos, sendo o inverno seco e o verão chuvoso, portanto é classificado pelo sistema de Koppen (1948) com AW, ou seja, Clima Tropical de Altitude. As temperaturas médias anuais são de 25,8°C, ocorrendo média mensal mais elevada no mês de setembro (27,8°C) e a mais baixa em julho (24°C). A precipitação anual média é de 1898 mm, dos quais 95% concentram-se nos meses de outubro a março.

#### 6.3.3. RELEVO

---

O relevo da propriedade varia de levemente ondulado a ondulado, com a inclinação mais acentuada em direção ao curso d'água.

---

### 6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

---

#### 6.4.1. FAUNA

---

Na fauna local, considerando todos os grupos taxonômicos, é possível a constatação através de sinais e mesmo através da visualização de grandes mamíferos, tais como: Anta (*Tapirus terrestris*), Paca (*Agouti paca*), Tatu galinha (*Dasyplus novencintus*), Tatú Peba (*Euphractus sexcintus*), Campeiro (*Blastocereus bezoarticus*), Catingueiro (*Mazama gouazoubira*), Tamanduá Bandeira (*Myrmecophaga tridactyla*), Tamanduá Mirim (*Tamandua tetradactyla*), além de uma infinidade de espécies pertencentes a outros grupos taxonômicos: Aves, peixes, répteis e anfíbios.

As aves típicas desses ambientes de Cerrados e área antropizada que podem ser encontradas no local: *Nothura minor* (Cordorna-mineira), *Taoniscus nana* (codorninha),



*Columbina cyanops* (rolinha-do-planalto), *Amazona xanthops* (papagaio-galego), *Geobates poecilopterus* (andarilho), *Euscarthmus rufomarginatus* (maria-corrúira), *Melanoparcia torquata*, *Poospiza cinerea*, *Erypyga helias* e *Mycteria americana*.

A Política Ambiental da Fazenda é rigorosa e atende as leis e decretos que constituem os principais instrumentos legais de proteção a Fauna. As Leis Nº 5.197/67, Nº 9.605/98 e o Decreto Nº 3.179/99.

#### 6.4.2. VEGETAÇÃO

A vegetação original da área é do tipo Savana Estacional Arborizada sem Floresta de Galeria (Sas) e Floresta Estacional Decidual Submontana (Cs2).

#### 6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL

A área de reserva legal é de 377,4839 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

Tabela 2 - Área de reserva legal

Matrícula	Reserva Legal (ha)
4.446	125,1088
4.447	29,5645
4.828	38,9163
4.829	95,1423
4.830	0,0000
4.945	45,5442
129.466	8,4055
129.467	34,8023
<b>Total</b>	<b>377,4839</b>

## 7. AVALIAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).



## 7.1. METODOLOGIA

A fim de garantir clareza nas informações e na conclusão deste trabalho, estes profissionais avaliaram o imóvel pelo Método mais usual e convencional, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

### 7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para elaboração deste Laudo Pericial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal metodologia permite a homogeneização dos dados de mercado por critérios e fatores, fundamentados por estudos e experimentações já realizadas por outros avaliadores. Posterior ao tratamento foi realizada a análise estatística dos dados homogeneizados.

#### 7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização deste laudo, para extrair os valores das benfeitorias dos elementos da amostra, foi utilizado a planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5 para extrair a porcentagem média do valor das benfeitorias em relação ao valor total de oferta dos elementos da amostra.

**Tabela 3** – Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5 (abril/2019)

PPR/SR/13JMT/2019MRT 5 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (10%)	LIMITE SUP. (10%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (10%)	LIMITE SUP. (10%)
MÉDIA GERAL	9.359,30	7.925,41	10.763,20	10.375,16	8.821,41	11.934,88
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agriculturas	16.092,44	13.653,08	18.471,81	16.205,61	15.595,27	20.970,95
Pecuária	8.494,38	7.220,22	9.768,54	9.364,29	7.958,05	10.768,94
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agriculturas - Alto rendimento -	16.092,44	13.653,08	18.471,81	16.205,61	15.595,27	20.970,95
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	4.527,06	3.646,05	5.205,12	4.832,75	4.162,64	5.672,86
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	11.338,84	9.838,01	13.038,06	12.537,57	10.657,28	14.418,67
Pecuária - Pastagem Nativa -	1.328,65	1.112,35	1.534,56	1.392,03	1.168,27	1.577,35

Primeiramente foi dividido o valor da média dos valores de terra nua por hectare pelo valor da média dos valores totais dos imóveis por hectare para o nível categórico de Pecuária – Pastagem de Baixo Suporte.

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \frac{\text{MÉDIA (VTN/ha)}}{\text{MÉDIA (VTI/ha)}}$$

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



O resultado foi corrigido para março de 2023 tendo como referência o valor da saca de soja de abril de 2019 (R\$ 66,50) e março de 2023 (R\$ 137,09) e o valor do CUB/m<sup>2</sup> de abril de 2019 (R\$ 1.435,28) e fevereiro de 2023 (R\$ 2.600,38), resultando em 10,63%.

Ressaltamos que foi utilizado os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) do mês de fevereiro de 2023 pois até a data da elaboração do presente laudo de avaliação, os Custos para o mês de março de 2023 não havia sido publicado.

#### 7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos através de informações da internet. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário.

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização desta perícia, foi utilizado o tratamento dos dados por fatores, através do cálculo da nota agrônômica do imóvel avaliando, bem como dos dados da amostra. Assim como realizou-se a classificação quando ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliando, o mesmo foi feito para todos os elementos da amostra, a fim de se extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados.

Esse Coeficiente, permite que sejam minimizadas as discrepâncias entre as diferenças de valores entre os dados amostrais.

Dentre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras é importante ressaltar a utilização do fator de elasticidade (ou oferta), isto é, determinada margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o cálculo da nota agrônômica, é necessário uso da seguinte relação matemática:

$$\text{Fator de Homogeneização} = \frac{\text{Nota Agrônômica do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota Agrônômica dos dados da Amostra}}$$

Após quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto ao uso do solo, é possível realizar a relação para que seja obtido o Fator de Homogeneização. Vide **anexo 8** para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

### 7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para o Cálculo da Média temos que:

$$(\mu) = \frac{x_1+x_2+\dots+x_n}{n} = \sum_{i=1}^n xi / n$$

Já o Desvio Padrão é calculado pela fórmula:

$$(\delta) = \sqrt{\sum \frac{(xi - \mu)^2}{n-1}}$$

Onde:

( $\delta$ ) – Desvio Padrão

$X_i$  – Valor de cada evento individual ( $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$ )

( $\mu$ ) – Média Aritimética dos Valores de  $X_i$ .

## 7.2. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.446

### 7.2.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 31** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 4** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,3767	0,399	0,9	R\$ 33.815,68	0,8	R\$ 25.548,38
2	0,3767	0,388	1,0	R\$ 94.471,46	0,8	R\$ 73.313,25
3	0,3767	0,422	0,9	R\$ 33.999,46	0,8	R\$ 24.262,90
4	0,3767	0,458	0,8	R\$ 92.944,80	0,8	R\$ 61.131,69
5	0,3767	0,421	0,9	R\$ 43.477,30	0,8	R\$ 31.119,07
6	0,3767	0,289	1,3	R\$ 36.216,47	0,8	R\$ 37.786,10
7	0,3767	0,424	0,9	R\$ 36.954,50	0,8	R\$ 26.265,88
8	0,3767	0,391	1,0	R\$ 67.027,50	0,8	R\$ 51.674,41

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

Tabela 5 - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 41.387,71
( $\delta$ )	R\$ 18.539,96
CV (%)	44,80
$\mu + \delta$	R\$ 59.927,67
$\mu - \delta$	R\$ 22.847,75
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

Tabela 6 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 36.826,92
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 14.383,24
CV (%)	39,06
$\mu + \delta$	R\$ 51.210,16
$\mu - \delta$	R\$ 22.443,68
V. Utilizados	7
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	45,92%

## 7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 7 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	2
<b>Pontuação Total</b>					<b>10</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 8** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau II para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 9** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 45,92% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.446

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 10** - Descrição do campo de arbítrio

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 28.371,34
Lim. Médio	R\$ 36.826,92
Lim. Superior	R\$ 45.282,50

Após determinada a estimativa do valor por hectare da matrícula nº 4.446, temos que o Valor Total da matrícula se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 11** - Descrição do Valor Total da matrícula nº 4.446

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
<b>MATRÍCULA N° 4.446</b>	362,867956	R\$ 13.363.309,22	0	R\$ 13.363.309,22

Estima-se o Valor Total da matrícula nº 4.446, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 38** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 13.500.000,00**  
**(Treze Milhões e Quinhentos Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.



### 7.3. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.447

#### 7.3.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 31** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 12** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,3450	0,399	0,9	R\$ 33.815,68	0,8	<b>R\$ 23.394,77</b>
2	0,3450	0,388	0,9	R\$ 94.471,46	0,8	<b>R\$ 67.133,28</b>
3	0,3450	0,422	0,8	R\$ 33.999,46	0,8	<b>R\$ 22.217,65</b>
4	0,3450	0,458	0,8	R\$ 92.944,80	0,8	<b>R\$ 55.978,57</b>
5	0,3450	0,421	0,8	R\$ 43.477,30	0,8	<b>R\$ 28.495,88</b>
6	0,3450	0,289	1,2	R\$ 36.216,47	0,8	<b>R\$ 34.600,91</b>
7	0,3450	0,424	0,8	R\$ 36.954,50	0,8	<b>R\$ 24.051,78</b>
8	0,3450	0,391	0,9	R\$ 67.027,50	0,8	<b>R\$ 47.318,50</b>

Tendo sido extraído a Nota Agrônômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 13** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 37.898,92
( $\delta$ )	R\$ 16.977,13
CV (%)	44,80
$\mu + \delta$	R\$ 54.876,05
$\mu - \delta$	R\$ 20.921,79
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

**Tabela 14** - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 33.722,58
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 13.170,80
CV (%)	39,06
$\mu + \delta$	R\$ 46.893,38
$\mu - \delta$	R\$ 20.551,78
V. Utilizados	7



ESTATÍSTICA SANEADA 1	
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	45,92%

### 7.3.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 15 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	2
<b>Pontuação Total</b>					<b>10</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 16 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau II para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 17** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 45,92% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.3.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.447

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 18** - Descrição do campo de arbório

CAMPO DE ARBÓRIO	
Lim. Inferior	R\$ 25.979,76

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



## CAMPO DE ARBÍTRIO

Lim. Médio	R\$ 33.722,58
Lim. Superior	R\$ 41.465,40

Após determinada a estimativa do valor por hectare da matrícula n° 4.447, temos que o Valor Total da matrícula se apresenta conforme tabela abaixo:

Tabela 19 - Descrição do Valor Total da matrícula n° 4.447

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
MATRÍCULA N° 4.447	64,80485	R\$ 2.185.386,76	0	R\$ 2.185.386,76

Estima-se o Valor Total da matrícula n° 4.447, para o mês de maio de 2023, conforme Tabela 38 usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 2.500.000,00**

**(Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

#### 7.4. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.828

##### 7.4.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A Tabela 31 apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

Tabela 20 - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,4316	0,399	1,1	R\$ 33.815,68	0,8	<b>R\$ 29.270,47</b>
2	0,4316	0,388	1,1	R\$ 94.471,46	0,8	<b>R\$ 83.994,12</b>
3	0,4316	0,422	1,0	R\$ 33.999,46	0,8	<b>R\$ 27.797,72</b>
4	0,4316	0,458	0,9	R\$ 92.944,80	0,8	<b>R\$ 70.037,85</b>
5	0,4316	0,421	1,0	R\$ 43.477,30	0,8	<b>R\$ 35.652,75</b>
6	0,4316	0,289	1,5	R\$ 36.216,47	0,8	<b>R\$ 43.291,09</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
7	0,4316	0,424	1,0	R\$ 36.954,50	0,8	<b>R\$ 30.092,50</b>
8	0,4316	0,391	1,1	R\$ 67.027,50	0,8	<b>R\$ 59.202,76</b>

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 21** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 47.417,41
( $\delta$ )	R\$ 21.241,01
CV (%)	44,80
$\mu + \delta$	R\$ 68.658,42
$\mu - \delta$	R\$ 26.176,40
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

**Tabela 22** - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 42.192,16
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 16.478,71
CV (%)	39,06
$\mu + \delta$	R\$ 58.670,87
$\mu - \delta$	R\$ 25.713,46
V. Utilizados	7
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	45,92%

#### 7.4.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

**Tabela 23** - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	1
<b>Pontuação Total</b>					<b>9</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 24** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 25** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%



Para a área em questão, foi obtido valor de 45,92% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

#### 7.4.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.828

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 26** - Descrição do campo de arbóreo

CAMPO DE ARBÓRIO	
Lim. Inferior	R\$ 32.504,70
Lim. Médio	R\$ 42.192,16
Lim. Superior	R\$ 51.879,63

Após determinada a estimativa do valor por hectare da matrícula n° 4.828, temos que o Valor Total da matrícula se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 27** - Descrição do Valor Total da matrícula n° 4.828

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
<b>MATRÍCULA N° 4.828</b>	255,701877	R\$ 10.788.615,63	0	R\$ 10.788.615,63



Estima-se o Valor Total da matrícula nº 4.828, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 38** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 10.500.000,00**

**(Dez Milhões e Quinhentos Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

## 7.5. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.829

### 7.5.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Há diversas benfeitorias instaladas, as quais estão listadas a seguir na **Tabela 28**, assim como suas dimensões, quantidade e valor de cada.

**Tabela 28** - Benfeitorias não reprodutivas presentes na Fazenda JJ

Descrição	Unid.	Quant.	Características do bem	Valor <sup>(1)</sup>
Curral	m <sup>2</sup>	354	De madeira	R\$ 504.850,02
Barracão	m <sup>2</sup>	350	Telhado de zinco	R\$ 499.145,50
Alojamento	m <sup>2</sup>	173	Telhado de zinco	R\$ 460.873,73
Casa sede	m <sup>2</sup>	271	De alvenaria	R\$ 716.526,71
Casa	m <sup>2</sup>	307	De alvenaria	R\$ 811.711,07
<b>Valor total</b>				<b>R\$ 2.700.473,09</b>

<sup>(1)</sup>Valor obtido a partir da tabela CUB/m<sup>2</sup> (SINDUSCOM/MT).

#### 7.5.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A depreciação corresponde à diminuição do valor dos bens resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal. A depreciação deve levar em conta:

- 1) Aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação. Sendo os parâmetros mais utilizados para o meio avaliatório, os constantes da abaixo, e que foram utilizados para esta avaliação:

**Tabela 29** - Critérios para o meio Avaliatório de depreciação na Fazenda JJ

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EXEMPLOS DE CARACTERÍSTICAS	FATOR DE DEPRECIÇÃO
Ótimo	Nova	1,00
Bom	Necessita de pinturas	0,80

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EXEMPLOS DE CARACTERÍSTICAS	FATOR DE DEPRECIÇÃO
Regular	+ troca de telhas	0,60
Precário	+ trincas	0,40
Mau	+ problema estrutural	0,20
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00

Fonte: MAGOSSO (1983) apud ARANTES (2009).

2) Aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do mesmo. A funcionalidade da benfeitoria é definida pela capacidade de utilização no conceito produtivo. Por exemplo, um tanque rede só tem utilidade em projetos de piscicultura, não podendo ser utilizados nos projetos de agricultura.

A seguir na **Tabela 30**, está listado as dimensões, quantidade e valor de cada benfeitoria depreciada.

**Tabela 30** - Lista de benfeitorias com seus respectivos valores de depreciação na Fazenda JJ

Descrição	Estado de conservação	Depreciação	Valor total	Valor depreciado
Curral	Regular	0,6	R\$ 504.850,02	R\$ 302.910,01
Barracão	Regular	0,6	R\$ 499.145,50	R\$ 299.487,30
Alojamento	Bom	0,8	R\$ 460.873,73	R\$ 368.698,98
Casa sede	Bom	0,8	R\$ 716.526,71	R\$ 573.221,36
Casa	Bom	0,8	R\$ 811.711,07	R\$ 649.368,85
<b>Total</b>	-	-	<b>R\$ 2.993.143,03</b>	<b>R\$ 2.193.686,51</b>

### 7.5.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 31** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 31** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,3685	0,399	0,9	R\$ 33.815,68	0,8	R\$ 24.986,99
2	0,3685	0,388	0,9	R\$ 94.471,46	0,8	R\$ 71.702,30
3	0,3685	0,422	0,9	R\$ 33.999,46	0,8	R\$ 23.729,76
4	0,3685	0,458	0,8	R\$ 92.944,80	0,8	R\$ 59.788,42

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
5	0,3685	0,421	0,9	R\$ 43.477,30	0,8	<b>R\$ 30.435,28</b>
6	0,3685	0,289	1,3	R\$ 36.216,47	0,8	<b>R\$ 36.955,81</b>
7	0,3685	0,424	0,9	R\$ 36.954,50	0,8	<b>R\$ 25.688,72</b>
8	0,3685	0,391	0,9	R\$ 67.027,50	0,8	<b>R\$ 50.538,95</b>

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 32** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 40.478,28
( $\delta$ )	R\$ 18.132,57
CV (%)	44,80
$\mu + \delta$	R\$ 58.610,85
$\mu - \delta$	R\$ 22.345,71
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

**Tabela 33** - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 44.597,91
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 7.567,48
CV (%)	16,97
$\mu + \delta$	R\$ 52.165,39
$\mu - \delta$	R\$ 37.030,43
V. Utilizados	7
V. Saneados	7
Coef. Student	1,444
AT	20,01%

## 7.5.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

**Tabela 34** - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	<b>Caracterização do bem avaliando</b>	Completa quanto a todos os	Completa quanto aos atributos	Adoção de uma situação paradigma	<b>1</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
		atributos analisados	utilizados no tratamento		
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	2
<b>Pontuação Total</b>					<b>10</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 35** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau II para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 36** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%



Para a área em questão, foi obtido valor de 45,92% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.5.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.829

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 37** - Descrição do campo de arbóreo

CAMPO DE ARBÓRIO	
Lim. Inferior	R\$ 27.747,92
Lim. Médio	R\$ 36.017,70
Lim. Superior	R\$ 44.287,49

Após determinada a estimativa do valor por hectare da matrícula n° 4.829, temos que o Valor Total da matrícula se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 38** - Descrição do Valor Total da matrícula n° 4.829

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
<b>MATRÍCULA N° 4.829</b>	254,5109	R\$ 9.166.898,43	R\$ 2.193.686,51	R\$ 11.360.584,94



Estima-se o Valor Total da matrícula nº 4.829, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 38** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 11.500.000,00**  
**(Onze Milhões e Quinhentos Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

## 7.6. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4.830

### 7.6.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 31** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 39** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,2595	0,399	0,7	R\$ 33.815,68	0,8	R\$ 17.594,97
2	0,2595	0,388	0,7	R\$ 94.471,46	0,8	R\$ 50.490,27
3	0,2595	0,422	0,6	R\$ 33.999,46	0,8	R\$ 16.709,67
4	0,2595	0,458	0,6	R\$ 92.944,80	0,8	R\$ 42.100,92
5	0,2595	0,421	0,6	R\$ 43.477,30	0,8	R\$ 21.431,47
6	0,2595	0,289	0,9	R\$ 36.216,47	0,8	R\$ 26.023,00
7	0,2595	0,424	0,6	R\$ 36.954,50	0,8	R\$ 18.089,11
8	0,2595	0,391	0,7	R\$ 67.027,50	0,8	R\$ 35.587,77

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 40** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 28.503,40
( $\delta$ )	R\$ 12.768,33
CV (%)	44,80
$\mu + \delta$	R\$ 41.271,72

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
$\mu - \delta$	R\$ 15.735,07
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

Tabela 41 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 25.362,41
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 9.905,63
CV (%)	39,06
$\mu + \delta$	R\$ 35.268,04
$\mu - \delta$	R\$ 15.456,79
V. Utilizados	7
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	45,92%

### 7.6.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 42 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	1

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
<b>Pontuação Total</b>					<b>9</b>
<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.					

**Tabela 43** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 44** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 45,92% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.6.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.830

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.



Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 45** - Descrição do campo de arbóreo

CAMPO DE ARBÓRIO	
Lim. Inferior	R\$ 19.539,12
Lim. Médio	R\$ 25.362,41
Lim. Superior	R\$ 31.185,71

Após determinada a estimativa do valor por hectare da matrícula nº 4.830, temos que o Valor Total da matrícula se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 46** - Descrição do Valor Total da matrícula nº 4.830

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
<b>MATRÍCULA N° 4.830</b>	60,2204	R\$ 1.527.334,75	0	R\$ 1.527.334,75

Estima-se o Valor Total da matrícula nº 4.830, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 38** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 1.700.000,00**  
**(Um Milhão e Setecentos Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.



## 7.7. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 4.945

### 7.7.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 31** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 47** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,4750	0,399	1,2	R\$ 33.815,68	0,8	<b>R\$ 32.211,95</b>
2	0,4750	0,388	1,2	R\$ 94.471,46	0,8	<b>R\$ 92.434,95</b>
3	0,4750	0,422	1,1	R\$ 33.999,46	0,8	<b>R\$ 30.591,20</b>
4	0,4750	0,458	1,0	R\$ 92.944,80	0,8	<b>R\$ 77.076,18</b>
5	0,4750	0,421	1,1	R\$ 43.477,30	0,8	<b>R\$ 39.235,61</b>
6	0,4750	0,289	1,6	R\$ 36.216,47	0,8	<b>R\$ 47.641,55</b>
7	0,4750	0,424	1,1	R\$ 36.954,50	0,8	<b>R\$ 33.116,59</b>
8	0,4750	0,391	1,2	R\$ 67.027,50	0,8	<b>R\$ 65.152,23</b>

Tendo sido extraído a Nota Agrônômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 48** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 52.182,53
( $\delta$ )	R\$ 23.375,59
CV (%)	44,80
$\mu + \delta$	R\$ 75.558,12
$\mu - \delta$	R\$ 28.806,94
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

**Tabela 49** - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 46.432,19
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 18.134,70
CV (%)	39,06
$\mu + \delta$	R\$ 64.566,89
$\mu - \delta$	R\$ 28.297,48
V. Utilizados	7
V. Saneados	7



## ESTATÍSTICA SANEADA 1

Coef. Student	1,44
AT	45,92%

## 7.7.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 50 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	1
<b>Pontuação Total</b>					<b>9</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 51 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 52** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 45,92% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.7.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 4.830

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:



Tabela 53 - Descrição do campo de arbório

CAMPO DE ARBÓRIO	
Lim. Inferior	R\$ 35.771,20
Lim. Médio	R\$ 46.432,19
Lim. Superior	R\$ 57.093,17

Após determinada a estimativa do valor por hectare da matrícula nº 4.945, temos que o Valor Total da matrícula se apresenta conforme tabela abaixo:

Tabela 54 - Descrição do Valor Total da matrícula nº 4.830

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
MATRÍCULA Nº 4.945	10,1162	R\$ 469.717,28	0	R\$ 469.717,28

Estima-se o Valor Total da matrícula nº 4.945, para o mês de maio de 2023, conforme Tabela 38 usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 450.000,00**  
**(Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

## 7.8. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 129.466

### 7.8.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A Tabela 31 apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

Tabela 55 - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,4311	0,399	1,1	R\$ 33.815,68	0,8	R\$ 29.236,63
2	0,4311	0,388	1,1	R\$ 94.471,46	0,8	R\$ 83.897,01
3	0,4311	0,422	1,0	R\$ 33.999,46	0,8	R\$ 27.765,58
4	0,4311	0,458	0,9	R\$ 92.944,80	0,8	R\$ 69.956,88

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
5	0,4311	0,421	1,0	R\$ 43.477,30	0,8	<b>R\$ 35.611,54</b>
6	0,4311	0,289	1,5	R\$ 36.216,47	0,8	<b>R\$ 43.241,04</b>
7	0,4311	0,424	1,0	R\$ 36.954,50	0,8	<b>R\$ 30.057,71</b>
8	0,4311	0,391	1,1	R\$ 67.027,50	0,8	<b>R\$ 59.134,32</b>

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 56** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 47.362,59
( $\delta$ )	R\$ 21.216,46
CV (%)	44,80
$\mu + \delta$	R\$ 68.579,05
$\mu - \delta$	R\$ 26.146,13
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

**Tabela 57** - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 42.143,39
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 16.459,65
CV (%)	39,06
$\mu + \delta$	R\$ 58.603,04
$\mu - \delta$	R\$ 25.683,73
V. Utilizados	7
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	45,92%

## 7.8.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

**Tabela 58** - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	<b>Caracterização do bem avaliando</b>	Completa quanto a todos os	Completa quanto aos atributos	Adoção de uma situação paradigma	<b>1</b>



Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
		atributos analisados	utilizados no tratamento		
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	1
<b>Pontuação Total</b>					<b>9</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 59** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 60** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%



Para a área em questão, foi obtido valor de 45,92% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.8.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 129.466

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 61** - Descrição do campo de arbóreo

CAMPO DE ARBÓRIO	
Lim. Inferior	R\$ 32.467,13
Lim. Médio	R\$ 42.143,39
Lim. Superior	R\$ 51.819,65

Após determinada a estimativa do valor por hectare da matrícula n° 129.466, temos que o Valor Total da matrícula se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 62** - Descrição do Valor Total da matrícula n° 129.466

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
<b>MATRÍCULA N° 129.466</b>	54,6007	R\$ 2.301.058,40	0	R\$ 2.301.058,40



Estima-se o Valor Total da matrícula nº 129.466, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 38** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 2.500.000,00**  
**(Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

## 7.9. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 129.467

### 7.9.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 31** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 63** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,2744	0,399	0,7	R\$ 33.815,68	0,8	R\$ 18.611,57
2	0,2744	0,388	0,7	R\$ 94.471,46	0,8	R\$ 53.407,49
3	0,2744	0,422	0,6	R\$ 33.999,46	0,8	R\$ 17.675,12
4	0,2744	0,458	0,6	R\$ 92.944,80	0,8	R\$ 44.533,43
5	0,2744	0,421	0,7	R\$ 43.477,30	0,8	R\$ 22.669,73
6	0,2744	0,289	1,0	R\$ 36.216,47	0,8	R\$ 27.526,55
7	0,2744	0,424	0,6	R\$ 36.954,50	0,8	R\$ 19.134,26
8	0,2744	0,391	0,7	R\$ 67.027,50	0,8	R\$ 37.643,96

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 64** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 30.150,26
( $\delta$ )	R\$ 13.506,06
CV (%)	44,80
$\mu + \delta$	R\$ 43.656,32

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
$\mu - \delta$	R\$ 16.644,21
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

Tabela 65 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 26.827,80
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 10.477,95
CV (%)	39,06
$\mu + \delta$	R\$ 37.305,75
$\mu - \delta$	R\$ 16.349,85
V. Utilizados	7
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	45,92%

### 7.9.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 66 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	1
<b>Pontuação Total</b>					<b>9</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.					

**Tabela 67** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 68** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 45,92% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.9.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA N° 129.467

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis



pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 69** - Descrição do campo de arbítrio

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 20.668,05
Lim. Médio	R\$ 26.827,80
Lim. Superior	R\$ 32.987,55

Após determinada a estimativa do valor por hectare da matrícula n° 129.467, temos que o Valor Total da matrícula se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 70** - Descrição do Valor Total da matrícula n° 129.467

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITÓRIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
<b>MATRÍCULA N° 129.467</b>	49,4567	R\$ 1.326.814,57	0	R\$ 1.326.814,57

Estima-se o Valor Total da matrícula n° 129.466, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 38** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 1.500.000,00**

**(Um Milhão e Quinhentos Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.



## 8. CONCLUSÕES FINAIS

Diante do exposto, constata-se que o laudo de avaliação ora realizado foi na íntegra em conformidade com a legislação concernente, bem como os levantamentos foram realizados através de **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento de dados por fatores e composições por tabelas de preço específico para o cálculo das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Tal método é previsto e normatizado pela norma técnica.

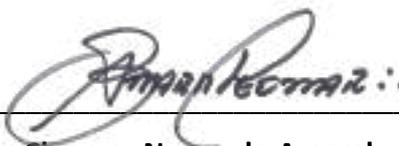
Obtivemos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, a composição para o valor total do imóvel de **R\$ 44.150.000,00 (Quarenta e Quatro Milhões e Cento e Cinquenta Mil Reais)**.

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA	VALOR ARREDONDADO
MATRÍCULA Nº 4.446	362,8680	R\$ 13.363.309,22	0	R\$ 13.363.309,22	R\$ 13.500.000,00
MATRÍCULA Nº 4.447	64,80485	R\$ 2.185.386,76	0	R\$ 2.185.386,76	R\$ 2.500.000,00
MATRÍCULA Nº 4.828	255,701877	R\$ 10.788.615,63	0	R\$ 10.788.615,63	R\$ 10.500.000,00
MATRÍCULA Nº 4.829	254,5109	R\$ 9.166.898,43	R\$ 2.193.686,51	R\$ 11.360.584,94	R\$ 11.500.000,00
MATRÍCULA Nº 4.830	60,2204	R\$ 1.527.334,75	0	R\$ 1.527.334,75	R\$ 1.700.000,00
MATRÍCULA Nº 4.945	10,1162	R\$ 469.717,28	0	R\$ 469.717,28	R\$ 450.000,00
MATRÍCULA Nº 129.466	54,6007	R\$ 2.301.058,40	0	R\$ 2.301.058,40	R\$ 2.500.000,00
MATRÍCULA Nº 129.467	49,4567	R\$ 1.326.814,57	0	R\$ 1.326.814,57	R\$ 1.500.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.112,2796</b>	<b>R\$ 41.129.135,04</b>	<b>R\$ 2.193.686,51</b>	<b>R\$ 43.322.821,55</b>	<b>R\$ 44.150.000,00</b>

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 29 de maio de 2023.



**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo  
CREA 1207167070

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

## 9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

---

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2004). **Avaliação de bens - Parte 3: imóveis rurais** (NBR 14.653-3). Rio de Janeiro: ABNT;

APROSOJA. Histórico preço da soja disponível. Disponível em: <http://www.aprosoja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/preco-da-soja-disponivel>.

ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., **Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada**, Ed. Leud, 2009;

BERTONI J., NETO LOMBARDI. **Conservação do Solo**, São Paulo – SP, Ícone, 2005 – 5ª edição.

BRASIL. Ministério das Minas e Energia. **Projeto RADAMBRASIL**. Folha 5D.22, Goiás: geologia, geomorfologia, vegetação, uso potencial da terra. Rio de Janeiro (levantamento de recursos naturais, 25). 1981, 636 p.

EMBRAPA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos. **Sistema Brasileiro de Classificação de Solos**. 2. ed. Brasília: Embrapa Produção de Informação; Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 306 p;

IBGE, 1992. **Manual Técnico da Vegetação Brasileira**. Série Manuais Técnicos em Geociências N1, Rio de Janeiro, 89p;

INCRA, 2019. Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado de Mato Grosso/SR (13) – RAMT/MT.

KÖPPEN, W. **Climatologia**. Fundo de Cultura Econômica, México–Buenos Aires, 1948;

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984;

NETO, A. A. de O.; JACOBINA, A. de C.; FALCÃO, J. V. **A depreciação, a amortização e a exaustão no custo de produção agrícola**. Revista de Política Agrícola. Ano XVII – Nº 1 – Jan./Fev./Mar. 2008.

RIBEIRO, J. F; WALTER, B. M. T. **Fitofisionomias do bioma cerrado**. In: SANO, S. M.; ALMEIDA, S.P. (Org.). Cerrado ambiente e flora. Planaltina, EMBRAPA-CPAC. 1998. p. 89-166.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. 2.ed. São Paulo: Legislação Brasileira, 1968;

WWF; PRÓ - CER. **Cerrado. Impactos do processo de ocupação**. WWF - Fundo Mundial de Proteção a Natureza, Brasília. 1995. 66 p.



---

# ANEXO 01

## MATRÍCULAS

---



**MATRÍCULA Nº**

129467

Data: 15 de janeiro de 2021

FLS

1

Oficial

Prenotação sob n. 380.540, em 18 de dezembro de 2020.

Uma área de terras pastais e lavradas com 49,4285 ha Perímetro: 3.881,31 metros, denominada "FAZENDA J.J - PARTE 2", localizada na zona rural do município e comarca de Rondonópolis-MT, dentro da seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice E38-M-0288, Longitude: -54°43'28,667", Latitude: -16°11'26,189" e Altitude: 287,085 m, deste segue confrontando com CNS: 06.329-7 | Mat. 20927 | Fazenda Laranjal, no azimute 163°02' e distância de 1.099,45 m até o vértice E38-M-0289, Longitude: -54°43'17,876", Latitude: -16°12'00,400" e Altitude: 330,788 m, deste segue confrontando com CNS: 06.329-7 | Mat. 96442 | Fazenda Boa Sorte, no azimute 163°17' e distância de 422,54 m até o vértice ALD-M-3185, Longitude: -54°43'13,785", Latitude: -16°12'13,565" e Altitude: 317,096 m, deste segue confrontando com CNS: 06.329-7 | Mat. 96437 | Estância Laranjal, no azimute 163°17' e distância de 198,2 m até o vértice ALD-M-2915, Longitude: -54°43'11,866", Latitude: -16°12'19,740" e Altitude: 323,55 m, deste segue confrontando com CNS: 06.329-7 | Mat. 18070 | Fazenda Novo Horizonte, no azimute 279°08' e distância de 334,13 m até o vértice ALD-M-3010, Longitude: -54°43'22,972", Latitude: -16°12'18,012" e Altitude: 323,09 m, deste segue confrontando com CNS: 06.329-7 | Mat. 117822 | Fazenda Helihar-B, no azimute 342°56' e distância de 1.512,27 m até o vértice ALD-M-3009, Longitude: -54°43'37,912", Latitude: -16°11'30,983" e Altitude: 275,91 m, deste segue confrontando com Estrada Vicinal, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute 54°28' e distância de 171,51 m até o vértice ALD-V-A932, Longitude: -54°43'33,213", Latitude: -16°11'27,741" e Altitude: 287,0 m, deste segue no azimute 70°32' e distância de 143,21 m até o vértice E38-M-0288, vértice inicial da descrição deste perímetro. A área apresentada nas peças técnicas (planta e memorial) da parcela certificada pelo SIGEF, é calculada tomando-se como referência o Plano de Projeção Geodésico Local. Sistema Geodésico de Referência: SIRGAS 2000. Tudo conforme processo de Apuração de Área Remanescente, devidamente arquivado nesta Serventia, contendo Memorial Descritivo gerado automaticamente pelo SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária do INCRA, com Certificação sob n. 798aa89a-7d19-49e9-b5a6-e8a7732faa1f, em 14/07/2015, com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo responsável técnico, Fernando Cesar Munhoz Garcia, engenheiro agrimensor, Código de Credenciamento no INCRA: ALD, CREA 4933D/MT. Foram apresentadas os seguintes documentos: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2020, do qual foram extraídos os seguintes dados: - Dados do Imóvel Rural - Código do Imóvel Rural: 905.062.004.120-3; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda JJ; Área Total (ha): 112,5000; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Data do Processamento da Última Declaração: 06/11/2019; Área Certificada: 0,0000; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Br 364/Km 15 A Esquerda; Município Sede do Imóvel Rural: Rondonópolis; UF: MT; Módulo Rural (ha): 40,0000; N. Módulos Rurais: 2,50; Módulo Fiscal (ha): 60,0000; N. Módulos Fiscais: 1,8750; Fração Mínima de Parcelamento (ha): 2,00 - Situação Jurídica do Imóvel Rural (Áreas Registradas) - UF/Município do Cartório: MT/Rondonópolis; Data Registro: 05/03/2012; CNS ou Ofício: 63297; Matrícula ou Transcrição: 33802; Registro: R-13; Livro ou Ficha: 2; Área (ha): 112,5000 - Área do Imóvel Rural (ha) - Registrada: 112,5000; Posse a Justo Título: 0,0000; Posse por Simples Ocupação: 0,0000; Área Medida: 112,5000 - Dados do Declarante - Nome: Jairo Dias Pereira; CPF/CNPJ: 117.227.621-87; Nacionalidade: Brasileira; Total de Pessoas Relacionadas ao Imóvel: 1 - Dados do Titulares CPF/CNPJ: 117.227.621-87; Nome: Jairo Dias Pereira; Condição: Proprietário ou Possuidor Individual; Detenção (%): 100,00 Dados de Controle Número do CCIR: 35275366203. E, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da

129.467

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**MATRÍCULA Nº**

129467

Data 15 de Janeiro de 2021

FLS  
1

Oficial

União de Imóvel Rural, código de controle da certidão n. B881.D11F.4929.9CC6 - NIRE: 4.250.904-1, emitida às 10:48:39 do dia 03/12/2020 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil com base na Portaria Conjunta RFB/EGFN n. 1.751, de 07/10/2014, válida até 01/06/2021, confirmada a autenticidade em 03/12/2020, via internet. **PROPRIETÁRIO: JAIRO DIAS PEREIRA**, brasileiro, comerciante, portador de Cédula de Identidade RG n. 206060-SSP/MT, inscrito no CPF sob n. 117.227.621-87, casado com **IVANE DE CAMPOS MELLO FERREIRA**, residente e domiciliado à rua João Pessoa, n. 668, Centro Rondonópolis, CEP: 78.700-082, e endereço eletrônico: jairodiasp@gmail.com. **TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 33.802 Livro 2 de Registro Geral, desta Serventia Registral. Emolumentos R\$ 73,20. Selo Digital BNF 71255. A Escrevente Juramentada** LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.1/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi **devidamente registrada sob n. 5 na matrícula n. 33.802, em 19/12/1989**, nesta Serventia Registral, a Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia Hipotecária, lavrada em 14/11/1989, às fls. 135º/138, do livro 3-Q, das notas do Cartório do 2º Ofício de Rondonópolis-MT, por Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Limitada, onde o imóvel acha-se hipotecado em 1º grau, a favor da Sadia Mato Grosso S/A, pelo valor de Rcz\$ 4.024.800,00, e demais condições constantes na referida escritura. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.2/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que, foi **devidamente registrado sob n. 6 na matrícula n. 33.802, em 24/08/1990**, desta Serventia Registral, o Auto de Penhora datado de 23/08/1990, extraído dos Autos de Sumaríssima de Indenização n. 267/86, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível de Rondonópolis-MT, promovida por Helena Maria dos Santos Batista e Outros contra Jairo Dias Pereira, autos pelo qual fica penhorado o imóvel em favor do autor para garantia da dívida no valor de Cr\$ 3.265.055,00. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.3/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi **devidamente registrada sob n. 7 na matrícula n. 33.802, em 14/01/1991**, nesta Serventia Registral, a Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia Hipotecária, lavrada em 19/09/1990, às fls. 127/129, do livro 3-R e posterior Escritura Pública de Rerratificação de Grau de Hipoteca de 19/12/1990, às fls. 170/170vº, do livro n. 3-R, ambas das Notas do Cartório do 2º Ofício de Rondonópolis-MT, por Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Limitada, onde o imóvel acha-se hipotecado em 3º grau, a favor da Sadia Mato Grosso S/A, pelo valor de Cr\$ 24.900.000,00, e demais condições constantes na referida escritura. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.4/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que, foi **devidamente registrado sob n. 8 na matrícula n. 33.802, em 11/06/1996**, desta Serventia Registral, o Auto de Penhora datado de 10/06/1996, referente a Ação de Execução n. 2.949/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível de Rondonópolis-MT, promovida pelo Banco Real S/A, contra Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Ltda, e Jairo Dias Pereira, autos pelo qual fica penhorado o imóvel em favor do autor para garantia da dívida no valor de R\$ 303.519,49. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

MÉLIO CAVALCANTI GARCIA  
TITULAR DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**MATRÍCULA Nº**

129.467

Data 18 de Janeiro de 2021

FLS  
1-A

Oficial

Escrevente Juramentada

LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.5/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que, foi devidamente registrado sob n. 9 na matrícula n. 33.802, em 29/07/1996, desta Serventia Registral, o Auto de Penhora datado de 18/07/1996, extraído dos Autos de Execução n. 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito de Rondonópolis-MT, promovida pelo Banco Bamerindus do Brasil S/A, contra Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira, autos pelo qual fica penhorado o imóvel em favor do autor para garantia da dívida no valor de 2.659.785,29. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.6/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi devidamente averbado sob n. 21 na matrícula n. 33.802, em 14/11/2019, desta Serventia Registral, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, o ajuizamento em 18/04/1996, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1325-63.1996.8.11.0003, tendo como valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos), requerida pelo Banco Sistema S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Ltda CNPJ: 00.170.225/0001-96, Ivane de Campos Melo Pereira - CPF: 047.947.961-53 e Jairo Dias Pereira - CPF: 117.227.621-87, conforme certidão passada em 11/09/2019, pela Escrivania da Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.7/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi devidamente averbada sob n. 22 na matrícula n. 33.802, em 18/11/2019, a indisponibilidade da matrícula, recebida pela CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 16/11/2017, processo n. 00007378020175230021, do TRC - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, sendo parte Jairo Dias Pereira - CPF: 117.227.621-87, conforme protocolo de indisponibilidade CNIB n. 201711.1607.00402335-IA-930. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.8/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi devidamente averbado sob n. 23 na matrícula n. 33.802, em 27/02/2020, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, o ajuizamento em 10/05/1996, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1651-23.1996.811.0003 - código: 41729, tendo como valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e setenta e nove mil duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos), requerida pelo Banco Sistema S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de Jairo Dias Pereira - CPF: 117.227.621-87 e Ivane de Campos Melo Pereira - CPF: 047.947.961-53, conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escrivania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.9/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi devidamente averbado sob n. 24 na matrícula n. 33.802, em 27/02/2020, nos termos do Art. 828 do

129.467

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**MATRÍCULA Nº**

129467

Data 15 de janeiro de 2021

FLS  
1

Oficial

Código de Processo Civil Brasileiro, o ajuizamento em 18/04/1996, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1326-48.1998.811.0003 - código: 41401, tendo como valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões trezentos e cinquenta e oito mil setecentos e quarenta e sete centavos), requerida pelo Banco Sistema S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de Cerealista Paranaatinga Indústria e Comércio Ltda - CNPJ: 00.170.225/0001-96 e Jairo Dias Pereira - CPF: 117.227.621-67, conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escrivania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada

LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.10/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.753, em 22/12/2020. **CORREÇÃO DE NOME:** Pelo requerimento datado de 08/11/2019, faz-se esta averbação para constar que, o nome correto da proprietária do imóvel objeto desta matrícula é **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, conforme certidão de casamento lavrada sob n. 3.752, às fls. 252, do livro n. 14-B, de Registro de Casamentos, do 3º Tabelião Vitalício de Notas, Escrivão do Cível, Oficial Privativo e Vitalício do Registro Civil de Nascimentos, Casamentos e de Óbitos da Sede da comarca de Cuiabá-MT, consoante faz prova a certidão expedida em 27/05/1993, pelo mesmo Serviço Registral. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71258. A Escrevente Juramentada

LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.11/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.756, em 22/12/2020. **CASAMENTO:** Pelo requerimento datado de 08/11/2019, faz-se esta averbação para constar que **Jairo Dias Pereira** é casado com **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, desde 11/07/1980, sob o regime de comunhão universal de bens, conforme certidão de casamento lavrada sob n. 3.752, às fls. 252, do livro n. 14-B, de Registro de Casamentos, do 3º Tabelião Vitalício de Notas, Escrivão do Cível, Oficial Privativo e Vitalício do Registro Civil de Nascimentos, Casamentos e de Óbitos da Sede da comarca de Cuiabá-MT, consoante faz prova a certidão expedida em 27/05/1993, pelo mesmo Serviço Registral. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71261. A Escrevente Juramentada

FERREIRA.

Av.12/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.757 em 22/12/2020. **PACTO ANTENUPCIAL:** averba-se nesta data para constar que a Certidão da Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada aos 03/06/1980, às fls. 127, do livro n. 124, do 3º Serviço Notarial e Registro das Pessoas Naturais de Cuiabá-MT, de **JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELO**, foi registrada sob n. 26.089, aos 15/01/2021, no Livro 3 de Registro Auxiliar, desta Serventia Registral. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71262. A Escrevente Juramentada

LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.13/129.467, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.759, em 22/12/2020. **AVERBAÇÃO DE CÉDULA DE IDENTIDADE E CPF:** Pelo requerimento datado de 08/11/2019, faz-se esta averbação para constar que, **Jairo Dias Pereira**, é portador atualmente da Cédula de Identidade RG n. 12794392-SSP/MT, expedida em 15/10/1997; e **Ivane de Campos Melo Pereira**, é portadora da Cédula de Identidade RG n. 00903301-SESP/MT, expedida em 25/06/2014, e inscrita no CPF sob n. 047.947.961-53. Emolumentos R\$ 14,20 cada ato, praticados 03 atos, totalizando R\$ 42,60. Selo Digital BNF 71264. A Escrevente Juramentada

LUANA DE SOUZA FERREIRA.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Coronel Lima de Almeida  
Tabela Oficial

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) Atto(s): 8.176.177 Selo Digital: BNY 53779 Valor: 62,20 Consulte no site: www.tjmt.jus.br/sedes Válido por 30(trinta) dias



Dados da Certidão:  
Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada

Versão: V3  
Número de série: 00112000200144  
Algoritmo de assinatura: sha256withrsaecss  
Algoritmo do hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN=AC SOLUTE MATO GROSSO, OU=AC SOLUTE, OU=O - CPF, OU=O - BR  
Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 14:12:00  
Válido até: sexta-feira, 23 de março de 2022 04:12:00

**MATRÍCULA Nº**

129466

Data 15 de janeiro de 2021

FLS  
1

Oficial

Prenotação sob n. 380.540, em 18 de dezembro de 2020.  
 Uma área de terras pastais e lavradas com 84,5693 ha Perímetro:  
 4.347,11 metros, denominada "FAZENDA J.J - PARTE 1" localizada na zona rural do município e comarca de Rondonópolis-MT, dentro da seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ALD-M-2918, Longitude:  $-54^{\circ}43'46,634''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'29,378''$  e Altitude: 259,19 m, deste segue confrontando com CNS: 06.329-7 | Mat. 1070 | Laranjal, no azimute  $163^{\circ}02'$  e distância de 1.122,45 m até o vértice E38-M-0286, Longitude:  $-54^{\circ}43'35,609''$ , Latitude:  $-16^{\circ}11'04,303''$  e Altitude: 285,296 m, deste segue confrontando com CNS: 06.329-7 | Mat. 20927 | Fazenda Laranjal, no azimute  $162^{\circ}59'$  e distância de 684,66 m até o vértice E38-M-0287, Longitude:  $-54^{\circ}43'28,866''$ , Latitude:  $-16^{\circ}11'25,601''$  e Altitude: 286,665 m, deste segue confrontando com Estrada Vicinal, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute  $250^{\circ}33'$  e distância de 149,76 m até o vértice ALD-V-A930, Longitude:  $-54^{\circ}43'33,620''$ , Latitude:  $-16^{\circ}11'27,223''$  e Altitude: 287,0 m, deste segue no azimute  $233^{\circ}47'$  e distância de 174,9 m até o vértice ALD-M-3008, Longitude:  $-54^{\circ}43'38,371''$ , Latitude:  $-16^{\circ}11'30,584''$  e Altitude: 275,34 m, deste segue confrontando com CNS: 06.329-7 | Mat. 117821 | Fazenda Heliher-A, no azimute  $343^{\circ}10'$  e distância de 2.719,4 m até o vértice ALD-M-3007, Longitude:  $-54^{\circ}43'55,117''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'37,043''$  e Altitude: 255,86 m, deste segue confrontando com Córrego Tugore, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute  $58^{\circ}55'$  e distância de 30,49 m até o vértice ALD-V-A947, Longitude:  $-54^{\circ}43'54,238''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'36,531''$  e Altitude: 263,0 m, deste segue no azimute  $18^{\circ}14'$  e distância de 33,21 m até o vértice ALD-V-A948, Longitude:  $-54^{\circ}43'53,888''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'35,505''$  e Altitude: 264,0 m, deste segue no azimute  $340^{\circ}22'$  e distância de 54,57 m até o vértice ALD-V-A949, Longitude:  $-54^{\circ}43'54,505''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'33,833''$  e Altitude: 263,0 m, deste segue no azimute  $45^{\circ}12'$  e distância de 28,68 m até o vértice ALD-V-A950, Longitude:  $-54^{\circ}43'53,894''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'33,153''$  e Altitude: 264,0 m, deste segue no azimute  $170^{\circ}18'$  e distância de 23,11 m até o vértice ALD-V-A951, Longitude:  $-54^{\circ}43'53,713''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'33,894''$  e Altitude: 265,0 m, deste segue no azimute  $124^{\circ}02'$  e distância de 73,46 m até o vértice ALD-V-A952, Longitude:  $-54^{\circ}43'51,664''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'35,232''$  e Altitude: 269,0 m, deste segue no azimute  $48^{\circ}49'$  e distância de 90,3 m até o vértice ALD-V-A953, Longitude:  $-54^{\circ}43'49,376''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'33,298''$  e Altitude: 269,0 m, deste segue no azimute  $14^{\circ}14'$  e distância de 79,29 m até o vértice ALD-V-A954, Longitude:  $-54^{\circ}43'48,719''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'30,798''$  e Altitude: 268,0 m, deste segue no azimute  $33^{\circ}44'$  e distância de 46,1 m até o vértice ALD-V-A955, Longitude:  $-54^{\circ}43'47,857''$ , Latitude:  $-16^{\circ}10'29,551''$  e Altitude: 269,0 m, deste segue no azimute  $81^{\circ}40'$  e distância de 36,72 m até o vértice ALD-M-2918, vértice inicial da descrição deste perímetro. A área apresentada nas peças técnicas (planta e memorial) da parcela certificada pelo SIGEF, é calculada tomando-se como referência o Plano de Projeção Geodésico Local. Sistema Geodésico de Referência: SIRGAS 2000. Tudo conforme processo de Apuração de Área Remanescente, devidamente arquivado nesta Serventia, contendo Memorial Descritivo gerado automaticamente pelo SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária do INCRA, com Certificação sob n. **dlb770a3-690d-47eb-a620-913301f9b623**, em 14/07/2015, com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo responsável técnico, Fernando Cesar Munhoz Garcia, engenheiro agrimensor, Código de Credenciamento no INCRA: ALD, CREA 4933D/MT. Foram apresentados os seguintes documentos: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2020, do qual foram extraídos os seguintes dados: - Dados do Imóvel Rural - Código do Imóvel Rural: 905.062.004.120-3; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda JJ; Área Total (ha): 112,5000; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Data do Processamento de

129.466

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
CNPJ: 08.000.000/0001-01

**MATRÍCULA Nº**

129466

Data 15 de janeiro de 2021

FLS

1

Ofício

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

MÉLIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Última Declaração: 06/11/2019; Área Certificada: 0,0000; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Br 364/Km 15 À Esquerda; Município Sede do Imóvel Rural: Rondonópolis; UF: MT; Módulo Rural (ha): 40,0000; N. Módulos Rurais: 2,50; Módulo Fiscal (ha): 60,0000; N. Módulos Fiscais: 1,8750; Fração Mínima de Parcelamento (ha): 2,00 Situação Jurídica do Imóvel Rural (Áreas Registradas) UF/Município do Cartório: MT/Rondonópolis; Data Registro: 05/03/2012; CNS ou Ofício: 63297; Matrícula ou Transcrição: 33802; Registro: R-13; Livro ou Ficha: 2; Área (ha): 112,5000 Área do Imóvel Rural (ha) - Registrada: 112,5000; Posse a Justo Título: 0,0000; Posse por Simples Ocupação: 0,0000; Área Medida: 112,5000 - Dados do Declarante - Nome: Jairo Dias Pereira; CPF/CNPJ: 117.227.621-87; Nacionalidade: Brasileira; Total de Pessoas Relacionadas ao Imóvel: 1 - Dados do Titulares - CPF/CNPJ: 117.227.621-87; Nome: Jairo Dias Pereira; Condição: Proprietário ou Possuidor Individual; Detenção (%): 100,00 - Dados de Controle Número do CCIR: 35275366203. E, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, código de controle da certidão n. B881.D11F.4929-9CC6 - NIRE: 4.250.904-1, emitida às 10:48:39 do dia 03/12/2020 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014, válida até 01/06/2021, confirmada a autenticidade em 03/12/2020, via internet. **PROPRIETÁRIO: JAIRO DIAS PEREIRA**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG n. 206060-SSP/MT, inscrito no CPF sob n. 117.227.621-87, casado com **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, residente e domiciliado à rua João Pessoa, n. 668, Centro Rondonópolis, CEP: 78.700-082, e endereço eletrônico: jairodiasp@gmail.com. **TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 33.802, livro 2 de Registro Geral, desta Serventia Registral. Emolumentos R\$ 73,20. Selo Digital BNF 71255. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

Av.1/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi **devidamente registrada sob n. 5 na matrícula n. 33.802, em 19/12/1989**, nesta Serventia Registral, a Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia Hipotecária, lavrada em 14/11/1989, às fls. 135º/138, do livro 3-Q, das notas do Cartório do 2º Ofício de Rondonópolis-MT, por Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Limitada, onde o imóvel acha-se hipotecado em 1º grau, a favor da Sadia Mato Grosso S/A, pelo valor de R\$ 4.024.800,00, e demais condições constantes na referida escritura. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

Av.2/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que, foi **devidamente registrado sob n. 6 na matrícula n. 33.802, em 24/08/1990**, desta Serventia Registral, o Auto de Penhora datado de 23/08/1990, extraído dos Autos de Sumaríssima de Indenização n. 267/86, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível de Rondonópolis-MT, promovida por Helena Maria dos Santos Batista e Outros contra Jairo Dias Pereira, autos pelo qual fica penhorado o imóvel em favor do autor para garantia da dívida no valor de Cr\$ 3.265.055,00. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

Av.3/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi **devidamente registrada sob n. 7 na matrícula n. 33.802, em 14/01/1991**, nesta Serventia Registral, a Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia Hipotecária, lavrada em 19/09/1990, às fls. 127/129, do livro 3-R e posterior Escritura Pública de Rerratificação de Grau de Hipoteca de 19/12/1990,

**MATRÍCULA Nº**

129466

Data 15 de janeiro de 2021

FLS  
1-A

Oficial

às fls. 170/170vº, do livro n. 3-R, ambas das Notas do Cartório do 2º Ofício de Rondonópolis-MT, por Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Limitada, onde o imóvel acha-se hipotecado em 3º grau, a favor da Sadia Mato Grosso S/A, pelo valor de Cr\$ 24.900.000,00, e demais condições constantes na referida escritura. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA**.

Av.4/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que, foi devidamente registrado sob n. 8 na matrícula n. 33.802, em 11/06/1996, desta Serventia Registral, o Auto de Penhora datado de 10/06/1996, referente a Ação de Execução n. 2.949/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível de Rondonópolis-MT, promovida pelo Banco Real S/A, contra Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Ltda, e Jairo Dias Pereira, autos pelo qual fica penhorado o imóvel em favor do autor para garantia da dívida no valor de R\$ 303.519,49. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA**.

Av.5/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que, foi devidamente registrado sob n. 9 na matrícula n. 33.802, em 29/07/1996, desta Serventia Registral, o Auto de Penhora datado de 18/07/1996, extraído dos Autos de Execução n. 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito de Rondonópolis-MT, promovida pelo Banco Bamerindus do Brasil S/A, contra Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira, autos pelo qual fica penhorado o imóvel em favor do autor para garantia da dívida no valor de 2.659.785,29. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA**.

Av.6/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi devidamente averbado sob n. 21 na matrícula n. 33.802, em 14/11/2019, desta Serventia Registral, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, o ajuizamento em 18/04/1996, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1325-63.1996.8.11.0003, tendo como valor da causa R\$ 1.971.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos), requerida pelo Banco Sistema S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Ltda CNPJ: 00.170.225/0001-96, Ivane de Campos Melo Pereira - CPF: 047.947.961-53 e Jairo Dias Pereira - CPF: 117.227.621-87, conforme certidão passada em 11/09/2019, pela Escrivania da Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA**.

Av.7/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi devidamente averbada sob n. 22 na matrícula n. 33.802, em 18/11/2019, a Indisponibilidade da matrícula, recebida pela CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 16/11/2017, processo n. 00007378020175230021, do TRT - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, sendo parte Jairo Dias Pereira - CPF: 117.227.621-87, conforme protocolo de indisponibilidade CNIB n. 201711.1607.00402335-IA-930. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA**.

Av.8/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi devidamente averbado sob n.

129.466

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

HELIO CAVALCANTE GARGALIA  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**MATRÍCULA Nº**

129466

Data 45 de janeiro de 2021

FLS  
1

Oficial

23 na matrícula n. 33.802, em 27/02/2020, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, o ajuizamento em 10/05/1996, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1651-23.1996.811.0003 código: 41729, tendo como valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e setenta e nove mil duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos), requerida pelo Banco Sistema S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de Jairo Dias Pereira CPF: 117.227.621-87 e Ivane de Campos Melo Pereira - CPF: 047.947.961-53, conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escrivania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada

**LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

Av.9/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.540, em 18/12/2020. Faz-se esta averbação para constar que foi devidamente averbado sob n. 24 na matrícula n. 33.802, em 27/02/2020, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, o ajuizamento em 18/04/1996, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1326-48.1998.811.0003 código: 41401, tendo como valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões trezentos e cinquenta e oito mil dezenove reais e quarenta e sete centavos), requerida pelo Banco Sistema S/A CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Ltda - CNPJ: 00.170.225/0001-96 e Jairo Dias Pereira - CPF: 117.227.621-87, conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escrivania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71257. A Escrevente Juramentada

**LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

Av.10/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.753, em 22/12/2020. **CORREÇÃO DE NOME:** Pelo requerimento datado de 08/11/2019, faz-se esta averbação para constar que, o nome correto da proprietária do imóvel objeto desta matrícula é **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, conforme certidão de casamento lavrada sob n. 3.752, às fls. 252, do livro n. 14-B, de Registro de Casamentos, do 3º Tabelião Vitalício de Notas, Escrivão do Cível, Oficial Privativo e Vitalício do Registro Civil de Nascimentos, Casamentos e de Óbitos da Sede da comarca de Cuiabá-MT, consoante faz prova a certidão expedida em 27/05/1993, pelo mesmo Serviço Registral. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71258. A Escrevente Juramentada

**LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

Av.11/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.756, em 22/12/2020. **CASAMENTO:** Pelo requerimento datado de 08/11/2019, faz-se esta averbação para constar que **Jairo Dias Pereira** é casado com **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, desde 11/07/1980, sob o regime de comunhão universal de bens, conforme certidão de casamento lavrada sob n. 3.752, às fls. 252, do livro n. 14-B, de Registro de Casamentos, do 3º Tabelião Vitalício de Notas, Escrivão do Cível, Oficial Privativo e Vitalício do Registro Civil de Nascimentos, Casamentos e de Óbitos da Sede da comarca de Cuiabá-MT, consoante faz prova a certidão expedida em 27/05/1993, pelo mesmo Serviço Registral. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71261. A Escrevente Juramentada

**LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

Av.12/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.757 em 22/12/2020. **PACTO ANTENUPCIAL:** averba-se nesta data para constar que a Certidão da Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada aos 03/06/1980, às fls. 127, do livro n. 124, do 3º Serviço Notarial e Registro das Pessoas Naturais de Cuiabá-MT, de **JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELO,**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**MATRÍCULA Nº**

129466

Data 15 de janeiro de 2021

FLS  
1-B

Oficial

foi registrada sob n. 26.089, aos 15/01/2021, no Livro 3 de Registro Auxiliar, desta Serventia Registral. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BNF 71262. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

Av.13/129.466, em 15/01/2021. Prenotação n. 380.759, em 22/12/2020. AVERBAÇÃO DE CÉDULA DE IDENTIDADE E CPF: Pelo requerimento datado de 08/11/2019, faz-se esta averbação para constar que, **Jairo Dias Pereira**, é portador atualmente da Cédula de Identidade RG n. **12794392-SSP/MT**, expedida em 15/10/1997; e **Ivane de Campos Melo Pereira**, é portadora da Cédula de Identidade RG n. **00003301-SESP/MT**, expedida em 25/06/2014, e inscrita no CPF sob n. **047.947.961-53**. Emolumentos R\$ 14,20 cada ato, praticados 03 atos, totalizando R\$ 42,60. Selo Digital BNF 71264. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA.**

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS**

*Dalva Dornela Lima de Almeida*  
Tabela Oficial

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.

Código do(s) Ato(s): 8,176,177

Selo Digital: BRV 53778 Valor: 67,60

Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/sdos](http://www.tjmt.jus.br/sdos)

Válido por 30(trinta) dias

**Dados do Certificado:**

Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada

Versão: V3

Número de série: 6201210322598708

Algoritmo de assinatura: sha256RSA

Algoritmo de hash de assinatura: sha256

Emissor: CN AC SOLUTI MULTIPLO V3 OU = AC SOLUTI V3 O = 3CF-B106F C = BR

Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00

Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00

129.466

**MATRÍCULA Nº**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

HÉLIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE  
JUSCIMEIRA, ESTADO DE MATO GROSSO

Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora Designada

# CERTIDÃO

**Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique**, Registradora do 1º Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juscimeira-MT, Estado de Mato Grosso, na forma da Lei etc.,

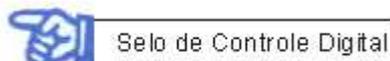
CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro 2, dele verifiquei existir a **matrícula nº 4.446**, efetivada em **18 de agosto de 2017**, cujo teor é extraído por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica fazendo parte integrante desta e está conforme o original aqui arquivado.

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, constrações de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **25 de abril de 2022**. (Emol.: R\$ 73,00 Lei 7.550/2001).

O referido é verdade, dou fé.

**Débora Passos de Lima**  
**Escrevente Autorizado(a)**  
(Assinado Digitalmente)

<b>Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso</b>	
Ato de Notas e de Registro	
Código do Cartório: 96	
	<b>Selo de Controle Digital</b> Cód. Ato(s): 176, 177, 8 <b>BSI-17315 R\$ 73,00</b> Consulte: <a href="http://www.tj.mt.jus.br/selos">http://www.tj.mt.jus.br/selos</a>



- Validade: 30 (trinta) dias.

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Adriane Paula de Castro  
Oficial Designada

## Livro 2 Registro Geral

Matrícula nº 4.446

Data: 18 de agosto de 2017.

Ficha: nº 01

**Imóvel:** Uma área de terras medindo 362,6701 ha (Trezentos e sessenta e dois hectares, sessenta e sete ares e um centiare), denominada "FAZENDA HELIHER", situada na zona rural deste município e Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso, encerrada num perímetro de 10.851,70 m, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice ALD-M-2902, Longitude: -54°44'03,485", Latitude: -16°08'07,333" e Altitude 453,083 m, deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 3918 | Fazenda São Manoel no azimute 149°34' e distância de 230,71 m até o vértice ALD-M-2903, Longitude: -54°43'59,552", Latitude: -16°08'13,804" e Altitude 439,101 m; no azimute 206°10' e distância 718,87 m até o vértice ALD-M-2904, Longitude: -54°44'10,226", Latitude: -16°08'34,790" e Altitude 307,037 m; no azimute 125°45' e distância 122,4 m até o vértice ALD-M-2905, Longitude: -54°44'06,883", Latitude: -16°08'37,117" e Altitude 305,884 m; no azimute 185°10' e distância 574,14 m até o vértice ALD-M-2906, Longitude: -54°44'08,624", Latitude: -16°08'55,718" e Altitude 290,495 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 993 | Fazenda J.J - Remanescente no azimute 176°22' e distância 97,18 m até o vértice ALD-M-3152, Longitude: -54°44'08,417", Latitude: -16°08'58,873" e Altitude 294,8 m; no azimute 192°25' e distância 98,37 m até o vértice ALD-M-3153, Longitude: -54°44'09,129", Latitude: -16°09'01,998" e Altitude 296,6 m; no azimute 190°24' e distância 117,02 m até o vértice ALD-M-3154, Longitude: -54°44'09,841", Latitude: -16°09'05,742" e Altitude 295,7 m; no azimute 192°24' e distância 360,72 m até o vértice ALD-M-3155, Longitude: -54°44'12,451", Latitude: -16°09'17,202" e Altitude 295,5 m; no azimute 192°24' e distância 98,4 m até o vértice ALD-M-3156, Longitude: -54°44'13,163", Latitude: -16°09'20,328" e Altitude 297,4 m; no azimute 183°57' e distância 233,75 m até o vértice ALD-M-3157, Longitude: -54°44'13,706", Latitude: -16°09'27,914" e Altitude 292,3 m; no azimute 182°49' e distância 306,15 m até o vértice ALD-M-3158, Longitude: -54°44'14,215", Latitude: -16°09'37,861" e Altitude 299,4 m; no azimute 254°39' e distância 16,85 m até o vértice ALD-M-3159, Longitude: -54°44'14,762", Latitude: -16°09'38,006" e Altitude 299,8 m; no azimute 144°58' e distância 160,49 m até o vértice ALD-M-3160, Longitude: -54°44'11,661", Latitude: -16°09'42,281" e Altitude 294,2 m; no azimute 145°06' e distância 377,29 m até o vértice ALD-M-3161, Longitude: -54°44'04,395", Latitude: -16°09'52,347" e Altitude 278,4 m; no azimute 145°18' e distância 330,1 m até o vértice ALD-M-3162, Longitude: -54°43'58,072", Latitude: -16°10'01,177" e Altitude 271,8 m; deste segue confrontando com MT-469 no azimute 198°33' e distância 644,12 m até o vértice ALD-M-3163, Longitude: -54°44'04,970", Latitude: -16°10'21,042" e Altitude 265,0 m; no azimute 237°32' e distância 272,62 m até o vértice ALD-V-B144, Longitude: -54°44'12,713", Latitude: -16°10'25,802" e Altitude 266,0 m; no azimute 242°16' e distância 541,3 m até o vértice EIH-M-0196, Longitude: -54°44'28,842", Latitude: -16°10'33,995" e Altitude 268,566 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 1079 | com Fazenda Quero Quero da Serra no azimute 354°57' e distância 714,83 m até o vértice EIH-M-0195, Longitude: -54°44'30,956", Latitude: -16°10'10,831" e Altitude 275,107 m; no azimute 355°01' e distância 21,57 m até o vértice EIH-P-3006, Longitude: -54°44'31,019", Latitude: -16°10'10,132" e Altitude 275,236 m; no azimute 355°06' e distância 77,23 m até o vértice EIH-P-3005, Longitude: -54°44'31,241", Latitude: -16°10'07,629" e Altitude 276,949 m; no azimute 354°54' e distância 3587,73 m até o vértice EIH-M-0194, Longitude:

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.446 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.446

Ficha: nº 01 Vº

-54°44'41,955", Latitude: -16°08'11,379" e Altitude 359,808 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 374 | Fazenda Santo Expedito no azimute 83°47' e distância 1149,82 m até o vértice ALD-M-2902, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor Fernando Cesar Munhoz Garcia, Código de Credenciamento Inkra ALD, CREA 4933D/MT, ART nº 2241935 - MT.

**Cadastro:** CCIR sob nº 905.062.004.120-3, assim discriminado: Mod. Rural (ha) 36,6666, N. Mod. Rurais 36,00, Mod. Fiscal (ha) -, N. Mod. Fiscais 30,1300, FMP (ha) 2,0, Área Total (ha) 1.808,1000.

**Proprietários:** HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA, brasileira, viúva, comerciarista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.155.686-7 SSP-SP e inscrita no CPF sob o nº 284.206.911-00; LILLIS FERNANDA BATISTA, brasileira, solteira, balconista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.859.171-3 SSP-SP e inscrita no CPF sob o nº 268.473.348-19; e HERBERT DOS SANTOS BATISTA, brasileiro, solteiro, técnico químico, portador da Cédula de Identidade RG nº 42.159.478-0 SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 224.902.918-07, todos residentes e domiciliados na Rua 13 de Maio, s/nº, Rondonópolis-MT.

**Registro Anterior:** Este imóvel é resultado do procedimento de Georreferenciamento (certificação nº 8299fb9-d857-4f38-a93e-998b55ed8035 emitida pelo INCRA) do imóvel descrito na matrícula anterior nº 993 deste CRI.

Protocolo nº 10.639, de 18 de agosto de 2017.

O 2º Substituto. Alessandro Cardoso dos Santos.

Emol. R\$ 63,00.

Selo: AXV 16081.

**AV-1/4.446.** Em 18 de agosto de 2017. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do registro nº R-11, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 12.11.2013, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 12 de novembro de 2013, Protocolo nº 7.914, de 12 de novembro de 2013. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 06 de maio de 2011 pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 198-27.2011.811.0048 - código 20212), que a empresa CATXERÊ TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.542.732/0001-67, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 160, sala nº 1036 (parte), Edifício Le Bourget, Cento, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA; e HELENA MARIA SANTOS BATISTA e LILIS FERNANDA BATISTA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, "21", da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 114.297,72 o valor atribuído à causa.

O 2º Substituto. Alessandro Cardoso dos Santos.

**R-2/4.446** - Em 01 de setembro de 2021, Protocolo nº 13.109 de 12 de julho de 2021. **PERMUTA JUDICIAL:** Nos termos da determinação contida no Ofício nº 387/2021, datado de 26 de maio 2021, expedido no autos do Processo nº 1241-14.1986.811.0003 - Código 43311, da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltramini, o imóvel objeto da presente matrícula passou a pertencer a JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado com IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da lei 6.515/77, ele pecuarista, portador da Cédula de Identidade - RG nº 1279439-2 SSP-MT e do CPF nº 117.227.621-87, ela brasileira, pecuarista, portadora da Cédula de Identidade - RG nº 0000330-1 SESP-MT e do CPF nº 047.947.961-53, residentes e domiciliados na Rua João Pessoa, nº 668, Centro, na cidade de Rondonópolis-MT, em razão do acordo entabulado entre os ora adquirentes e os transmitentes Helena Maria Santos Batista

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.446 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos.  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº** 4.446

**Data:** 18 de agosto de 2017.

**Ficha: nº** 02

Carmo, Lillis Fernanda Batista e Herbert dos Santos Batista. Guia ITBI n.º 147/2021, devidamente quitada. Imóvel avaliado em R\$ 4.352.041,20. CCIR/2021 n.º 951.129.555.460-3, ITR/NIRF n.º 8.865.248-3.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.  
Emol. R\$ 4.707,40. Selo: BQH 71306.

**AV-3/4.446** - Em 01 de setembro de 2021. Protocolo n.º 13.109 de 12 de julho de 2021.  
**TRANSFERÊNCIA DE GRAVAMES:** Nos termos da determinação contida no Ofício n.º 387/2021, datado de 26 de maio 2021, expedido no autos do Processo n.º 1241-14.1986.811.0003 - Código 43311, da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltramini, procedo a transferência dos gravames constantes das AV-1/4.946 ao R-13/4.946 para o imóvel objeto da presente matrícula, as quais são transcritas integralmente, conforme segue: **1) PENHORA:** AV-1/4.946. Em 03 de dezembro de 2020, **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-1 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação n.º AV-2, da matrícula anterior n.º 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005, **PENHORA.** Conforme se verifica de anotação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 22.10.1993, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo n.º C.P. 135/93, auto de penhora expedido pelo Juízo da Comarca de Jaciara-MT) tendo como parte credora HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA E FILHOS e como parte devedora JAIRO DIAS PEREIRA." **2) HIPOTECA:** AV-2/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **HIPOTECA:** Conforme se verifica da AV-2 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação n.º AV-3, da matrícula anterior n.º 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005, **HIPOTECA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 28.09.1995, procede-se a presente averbação para fazer constar que foi constituída hipoteca sobre o imóvel objeto da presente matrícula através da Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária n.º 95/00006-0, a favor do BANCO BRADESCO S/A, agência Rondonópolis-MT, como garantia da dívida de US\$ 3.665.000,00 (Três milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América do Norte), com vencimento para 17 de junho de 1996." **3) ADITIVO:** AV-3/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **ADITIVO:** Conforme se verifica da AV-3 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação n.º AV-4, da matrícula anterior n.º 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005, **ADITIVO.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 23.09.1996, procede-se a presente averbação para fazer constar que a Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária n.º 95/00006-0, acima descrita, foi aditada para alterar o seu vencimento para 02.10.1997, permanecendo inalteradas as demais condições." **4) PENHORA:** AV-4/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-4 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação n.º AV-5, da matrícula anterior n.º 993 deste CRI,

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.446 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.446

Ficha: nº 02 Vº

datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. PENHORA. Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, procede-se a presente averbação para fazer constar: Auto de Penhora e Depósito. Carta Precatória nº 090/00. Processo nº 511/99. Data: 09.06.2000. Parte Credora: BANCO BRADESCO S/A, Parte Devedora: JAIRO DIAS PEREIRA, JAIVO DIAS PEREIRA, JAIME DIAS PEREIRA FILHO. Assinado pelo oficial de justiça José Audeniro Feitosa." 5) **PENHORA:** AV-5/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-5 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-6, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. PENHORA. Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 10.08.2000, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo nº CP. 029/2000) tendo como devedor CEREALISTA PARANATINGA LTDA e JAIRO DIAS PEREIRA, e como credor J. WANDERLEY GARCIA DUARTE." 6) **PENHORA:** AV-6/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-6 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-7, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 16.08.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 16 de agosto de 2005. Protocolo nº 2.145, de 16 de agosto de 2005. PENHORA. Conforme se verifica de Carta Precatória Cível Itinerante, nº 77/05, expedida pelo Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMa. Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltramini Pulling, e despachada pelo Juiz de Direito da Comarca de Jaciara-MT, Dr. Júlio César Molina Monteiro, relativos à ação de execução (processo nº 2000/375), proposta pelo BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra JAIRO DIAS PEREIRA, JAIVO DIAS PEREIRA FILHO e JAIME DIAS PEREIRA, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 918.842,25. Depositário: Volnei Paulo Issler." 7) **REDUÇÃO DE PENHORA:** AV-7/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **REDUÇÃO DE PENHORA:** Conforme se verifica da AV-7 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-8, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 22.09.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 22 de setembro de 2005. Protocolo nº 2.188, de 22 de setembro de 2005. À vista de mandado expedido pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, datado de 02.09.2005, devidamente assinado pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Silvia Renata Anflê Souza, procede-se a presente averbação para fazer constar que a penhora a que se refere o ato nº AV-6/993 supra, foi reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel." 8) **CITACÃO:** AV-8/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **CITACÃO:** Conforme se verifica da AV-9 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-10, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 10.02.2012, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 10 de fevereiro de 2012. Protocolo nº 6.377, de 10 de fevereiro de 2012. **CITACÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 19 de agosto de 2010 pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 781-46.2010.811.0048 - código 11132), que a empresa INTERLIGAÇÃO ELÉTRICA DO MADEIRA S/A, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, salas 2.601 e 2.608, Bairro Botafogo, CNPJ/MF nº 10.562.611/0001-87, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, nº21, da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 3.965,95 o valor atribuído à causa." 9) **CITACÃO:** AV-9/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **CITACÃO:** Conforme se verifica da AV-10 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-11, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 12.11.2013, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 12 de novembro de 2013. Protocolo nº 7.914, de 12 de novembro de 2013. **CITACÃO.** Conforme se verifica do Mandado

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.446 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Marrique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.446**

**Data: 18 de agosto de 2017.**

**Ficha: nº 03**

expedido em 06 de maio de 2011 pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 198-27.2011.811.0048 – código 20212), que a empresa CATXERÊ TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.542.732/0001-67, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 160, sala nº 1036 (parte), Edifício Le Bourget, Cento, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA; e HELENA MARIA SANTOS BATISTA e LILIS FERNANDA BATISTA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, “ex-vi” do disposto no art. 167, I, “21”, da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 114.297,72 o valor atribuído à causa.”

**10) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** AV-10/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-11 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. “Conforme se verifica da averbação nº AV-13, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 05.11.2019, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 05 de novembro de 2019. Protocolo nº 11.985, de 10 de outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datado de 26.09.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial - Angelica Alves de Almeida, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, inscrita no CPF sob o nº 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, acima qualificado, Ação de Execução de Título Extrajudicial, numeração única do CNJ - Conselho Nacional de Justiça nº 1325-63.1996.8.11.0003, valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos).”

**11) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** AV-11/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-12 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 27.10.2020, procedo a presente averbação para fazer constar: “Em 27 de outubro de 2020. A requerimento do interessado e à vista da Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinada pela Gestora Judicial - Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, endereço: BR 364, nº 1229, Lote 1 A Qd. 609, Rondonópolis-MT e JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, retro qualificado, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1326-48.1998.811.0003 - Código 41401, valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, dezenove reais e quarenta centavos).”

**12) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** AV-12/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-13 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 27.10.2020, procedo a presente averbação para fazer constar: “Em 27 de outubro de 2020. A requerimento do interessado e à vista da Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinada pela Gestora Judicial - Juliana Martello do Amaral

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.446 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Matrícula n° 4.446

Ficha: n° 03 V°

Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ n.º 76.543.115/0001-94, contra: JAIRO DIAS PEREIRA, CPF n.º 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, CPF n.º 047.947.961-53, retro qualificados, a Ação de Execução de Título Extrajudicial n.º 1651-23.1996.811.0003 - Código 41719, valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões, novecentos e setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)." 13) **PENHORA:** R-13/4.946. Em 30 de junho de 2021. PENHORA. Protocolo n.º 13.087, de 30 de junho de 2021. Conforme se verifica do TERMO DE PENHORA, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Sari, relativo à Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo n.º 0001651-23.1996.8.11.0003), proposta pelo BANCO SISTEMA S/A, com sede em Curitiba-PR, contra JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, assinado digitalmente pelo Gestor Judiciário, Evandro Luiz Pereira Junior. Procedo o registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 2.659.785,29.  
A Registradora, Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.  
Emol. R\$ 14,90. Selo: BQH 71306.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n° 4.446 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos n° 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE  
JUSCIMEIRA, ESTADO DE MATO GROSSO

Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora Designada

# CERTIDÃO

**Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique**, Registradora do 1º Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juscimeira-MT, Estado de Mato Grosso, na forma da Lei etc.,

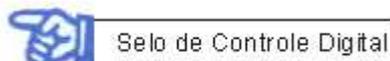
CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro 2, dele verifiquei existir a **matrícula nº 4.447**, efetivada em **18 de agosto de 2017**, cujo teor é extraído por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica fazendo parte integrante desta e está conforme o original aqui arquivado.

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, constrações de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **25 de abril de 2022**. (Emol.: R\$ 51,40 Lei 7.550/2001).

O referido é verdade, dou fé.

**Débora Passos de Lima**  
**Escrevente Autorizado(a)**  
(Assinado Digitalmente)

<b>Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso</b>	
Ato de Notas e de Registro	
Código do Cartório: 96	
	<b>Selo de Controle Digital</b> Cód. Ato(s): 176, 8 <b>BSI-17316 R\$ 51,40</b> Consulte: <a href="http://www.tj.mt.jus.br/selos">http://www.tj.mt.jus.br/selos</a>



- Validade: 30 (trinta) dias.

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Adriane Paula de Castro  
Oficiala Designada

## Livro 2 Registro Geral

Matrícula nº 4.447

Data: 18 de agosto de 2017.

Ficha: nº 01

**Imóvel:** Uma área de terras medindo 64,7682 ha (Sessenta e quatro hectares, setenta e seis ares e oitenta e dois centiares), denominada "FAZENDA HELIHER", situada na zona rural deste município e Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso, encerrada num perímetro de 5.805,57 m, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice ALD-M-3166, Longitude: -54°43'53,890", Latitude: -16°10'16,383" e Altitude 265,0 m, deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 993 | Fazenda JJ - Remanescente no azimute 153°06' e distância de 45,12 m até o vértice ALD-M-3167, Longitude: -54°43'53,203", Latitude: -16°10'17,692" e Altitude 264,0 m; no azimute 215°10' e distância 30,99 m até o vértice ALD-M-3168, Longitude: -54°43'53,804", Latitude: -16°10'18,516" e Altitude 263,0 m; no azimute 225°11' e distância 13,57 m até o vértice ALD-M-3169, Longitude: -54°43'54,128", Latitude: -16°10'18,827" e Altitude 262,0 m; no azimute 240°47' e distância 54,18 m até o vértice ALD-M-3170, Longitude: -54°43'55,720", Latitude: -16°10'19,687" e Altitude 263,0 m; no azimute 177°40' e distância 63,1 m até o vértice ALD-M-3171, Longitude: -54°43'55,634", Latitude: -16°10'21,738" e Altitude 264,0 m; no azimute 177°29' e distância 109,85 m até o vértice ALD-M-3172, Longitude: -54°43'55,472", Latitude: -16°10'25,308" e Altitude 264,0 m; no azimute 177°13' e distância 150,5 m até o vértice ALD-M-3173, Longitude: -54°43'55,227", Latitude: -16°10'30,198" e Altitude 266,0 m; no azimute 166°16' e distância 60,98 m até o vértice ALD-M-3174, Longitude: -54°43'54,740", Latitude: -16°10'32,125" e Altitude 265,0 m; no azimute 181°09' e distância 51,65 m até o vértice ALD-P-F925, Longitude: -54°43'54,775", Latitude: -16°10'33,805" e Altitude 255,095 m; deste segue confrontando com Córrego Tugore no azimute 158°26' e distância 56,26 m até o vértice ALD-P-F926, Longitude: -54°43'54,079", Latitude: -16°10'35,507" e Altitude 255,045 m; no azimute 199°22' e distância 27,05 m até o vértice ALD-P-F927, Longitude: -54°43'54,381", Latitude: -16°10'36,337" e Altitude 254,942 m; no azimute 260°22' e distância 44,71 m até o vértice ALD-P-F928, Longitude: -54°43'55,865", Latitude: -16°10'36,580" e Altitude 255,013 m; no azimute 243°58' e distância 42,18 m até o vértice ALD-P-F929, Longitude: -54°43'57,141", Latitude: -16°10'37,182" e Altitude 254,838 m; no azimute 197°38' e distância 59,0 m até o vértice ALD-P-F930, Longitude: -54°43'57,743", Latitude: -16°10'39,011" e Altitude 254,825 m; no azimute 291°04' e distância 30,85 m até o vértice ALD-P-F931, Longitude: -54°43'58,712", Latitude: -16°10'38,650" e Altitude 254,712 m; no azimute 232°39' e distância 37,1 m até o vértice ALD-P-F932, Longitude: -54°43'59,705", Latitude: -16°10'39,382" e Altitude 255,095 m; no azimute 273°15' e distância 47,1 m até o vértice ALD-P-F933, Longitude: -54°44'01,288", Latitude: -16°10'39,295" e Altitude 254,535 m; no azimute 211°55' e distância 41,4 m até o vértice ALD-P-F934, Longitude: -54°44'02,025", Latitude: -16°10'40,438" e Altitude 254,645 m; no azimute 189°32' e distância 49,44 m até o vértice ALD-P-F935, Longitude: -54°44'02,301", Latitude: -16°10'42,024" e Altitude 254,581 m; no azimute 123°12' e distância 23,97 m até o vértice ALD-P-F936, Longitude: -54°44'01,626", Latitude: -16°10'42,451" e Altitude 254,532 m; no azimute 99°47' e distância 24,24 m até o vértice ALD-P-F937, Longitude: -54°44'00,822", Latitude: -16°10'42,585" e Altitude 254,201 m; no azimute 208°47' e distância 43,74 m até o vértice ALD-P-F938, Longitude: -54°44'01,531", Latitude: -16°10'43,832" e Altitude 254,352 m; no azimute 231°45'

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.447 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.447

Ficha: nº 01 Vº

e distância 78,11 m até o vértice ALD-P-F939, Longitude: -54°44'03,596", Latitude: -16°10'45,405" e Altitude 254,282 m; no azimute 174°37' e distância 13,62 m até o vértice ALD-P-F940, Longitude: -54°44'03,553", Latitude: -16°10'45,846" e Altitude 254,941 m; no azimute 127°00' e distância 60,41 m até o vértice ALD-P-F941, Longitude: -54°44'01,929", Latitude: -16°10'47,029" e Altitude 254,064m; no azimute 216°13' e distância 26,94 m até o vértice ALD-P-F942, Longitude: -54°44'02,465", Latitude: -16°10'47,736" e Altitude 254,309 m; no azimute 261°12' e distância 84,31 m até o vértice ALD-P-F944, Longitude: -54°44'05,270", Latitude: -16°10'48,155" e Altitude 253,398 m; no azimute 316°48' e distância 72,82 m até o vértice ALD-P-F945, Longitude: -54°44'06,948", Latitude: -16°10'46,428" e Altitude 253,842 m; no azimute 246°29' e distância 17,27 m até o vértice ALD-P-F946, Longitude: -54°44'07,481", Latitude: -16°10'46,652" e Altitude 253,909 m; no azimute 215°24' e distância 80,1 m até o vértice ALD-P-F947, Longitude: -54°44'09,043", Latitude: -16°10'48,776" e Altitude 253,808 m; no azimute 264°32' e distância 19,72 m até o vértice ALD-P-F948, Longitude: -54°44'09,704", Latitude: -16°10'48,837" e Altitude 253,578 m; no azimute 02°13' e distância 50,45 m até o vértice ALD-P-F949, Longitude: -54°44'09,638", Latitude: -16°10'47,197" e Altitude 254,743 m; no azimute 277°16' e distância 22,34 m até o vértice ALD-P-F950, Longitude: -54°44'10,384", Latitude: -16°10'47,105" e Altitude 254,445 m; no azimute 201°23' e distância 64,91 m até o vértice ALD-P-F951, Longitude: -54°44'11,181", Latitude: -16°10'49,071" e Altitude 253,359 m; no azimute 280°15' e distância 15,7 m até o vértice ALD-P-F952, Longitude: -54°44'11,701", Latitude: -16°10'48,980" e Altitude 253,475 m; no azimute 344°23' e distância 96,2 m até o vértice ALD-P-F953, Longitude: -54°44'12,572", Latitude: -16°10'45,966" e Altitude 253,385 m; no azimute 54°15' e distância 109,94 m até o vértice ALD-P-F954, Longitude: -54°44'09,568", Latitude: -16°10'43,877" e Altitude 254,628 m; no azimute 298°58' e distância 19,29 m até o vértice ALD-P-F955, Longitude: -54°44'10,136", Latitude: -16°10'43,573" e Altitude 253,171 m; no azimute 290°21' e distância 94,62 m até o vértice ALD-P-F956, Longitude: -54°44'13,122", Latitude: -16°10'42,502" e Altitude 256,09 m; no azimute 315°22' e distância 65,09 m até o vértice ALD-P-F957, Longitude: -54°44'14,661", Latitude: -16°10'40,995" e Altitude 253,052 m; no azimute 264°48' e distância 47,49 m até o vértice ALD-P-F958, Longitude: -54°44'16,253", Latitude: -16°10'41,135" e Altitude 252,754 m; no azimute 263°34' e distância 115,18 m até o vértice ALD-P-F959, Longitude: -54°44'20,106", Latitude: -16°10'41,554" e Altitude 253,927 m; no azimute 238°46' e distância 35,47 m até o vértice ALD-P-F960, Longitude: -54°44'21,127", Latitude: -16°10'42,152" e Altitude 252,795 m; no azimute 184°35' e distância 35,68 m até o vértice ALD-P-F961, Longitude: -54°44'21,223", Latitude: -16°10'43,309" e Altitude 254,12 m; no azimute 159°14' e distância 24,39 m até o vértice ALD-P-F962, Longitude: -54°44'20,932", Latitude: -16°10'44,051" e Altitude 255,945 m; no azimute 193°56' e distância 12,83 m até o vértice ALD-P-F963, Longitude: -54°44'21,036", Latitude: -16°10'44,456" e Altitude 252,274 m; no azimute 274°46' e distância 33,92 m até o vértice ALD-P-F964, Longitude: -54°44'22,174", Latitude: -16°10'44,364" e Altitude 252,674 m; no azimute 232°17' e distância 13,67 m até o vértice ALD-P-F965, Longitude: -54°44'22,538", Latitude: -16°10'44,636" e Altitude 252,896 m; no azimute 172°56' e distância 14,99 m até o vértice ALD-P-F966, Longitude: -54°44'22,476", Latitude: -16°10'45,120" e Altitude 252,567 m; no azimute 205°42' e distância 36,91 m até o vértice ALD-P-F967, Longitude: -54°44'23,015", Latitude: -16°10'46,202" e Altitude 253,085 m; no azimute 171°43' e distância 51,63 m até o vértice ALD-P-F968, Longitude: -54°44'22,765", Latitude: -16°10'47,864" e Altitude 252,57 m; no azimute 192°02' e distância 85,49 m até o vértice ALD-P-F969, Longitude: -54°44'23,365", Latitude: -16°10'50,584" e Altitude 252,252 m; no azimute 87°34' e distância 16,71 m até o vértice ALD-P-F970, Longitude: -54°44'22,803", Latitude: -16°10'50,561" e Altitude 252,332 m; no azimute 82°32' e distância 29,81 m até o vértice ALD-P-F971, Longitude: -54°44'21,808", Latitude: -16°10'50,435" e Altitude 252,209 m; no azimute 216°14' e distância 24,17 m até o vértice ALD-P-F972, Longitude: -54°44'22,289", Latitude: -16°10'51,069" e Altitude 252,054 m; no azimute 185°38' e distância 23,57 m até o vértice ALD-P-F973, Longitude: -54°44'22,367", Latitude: -16°10'51,832" e Altitude 252,016 m; no azimute 85°25' e distância 55,94 m até o vértice

Continua Ficha nº 02

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.447 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Num. 119287183 - Pág. 70



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Adriane Paula de Castro  
Oficiala Designada

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.447**

**Data: 18 de agosto de 2017.**

**Ficha: nº 02**

ALD-P-F974, Longitude: -54°44'20,490", Latitude: -16°10'51,687" e Altitude 252,855 m; no azimute 170°50' e distância 34,16 m até o vértice ALD-P-F975, Longitude: -54°44'20,307", Latitude: -16°10'52,784" e Altitude 251,454 m; no azimute 221°08' e distância 64,21 m até o vértice ALD-P-F976, Longitude: -54°44'21,729", Latitude: -16°10'54,357" e Altitude 252,165 m; no azimute 128°02' e distância 65,36 m até o vértice ALD-P-F977, Longitude: -54°44'19,996", Latitude: -16°10'55,667" e Altitude 251,74 m; no azimute 224°56' e distância 26,36 m até o vértice ALD-P-F978, Longitude: -54°44'20,623", Latitude: -16°10'56,274" e Altitude 251,773 m; no azimute 130°38' e distância 57,67 m até o vértice ALD-P-F979, Longitude: -54°44'19,150", Latitude: -16°10'57,496" e Altitude 251,38 m; no azimute 112°28' e distância 59,83 m até o vértice ALD-P-F980, Longitude: -54°44'17,289", Latitude: -16°10'58,240" e Altitude 252,468 m; no azimute 191°44' e distância 17,08 m até o vértice ALD-P-F981, Longitude: -54°44'17,406", Latitude: -16°10'58,784" e Altitude 251,363 m; no azimute 220°30' e distância 33,43 m até o vértice ALD-P-F982, Longitude: -54°44'18,137", Latitude: -16°10'59,611" e Altitude 251,496 m; no azimute 220°37' e distância 48,6 m até o vértice ALD-P-F983, Longitude: -54°44'19,202", Latitude: -16°11'00,811" e Altitude 251,308 m; no azimute 145°46' e distância 57,03 m até o vértice ALD-P-F984, Longitude: -54°44'18,122", Latitude: -16°11'02,345" e Altitude 251,333 m; no azimute 92°40' e distância 42,79 m até o vértice ALD-P-F985, Longitude: -54°44'16,683", Latitude: -16°11'02,410" e Altitude 251,145 m; no azimute 203°45' e distância 62,37 m até o vértice ALD-P-F986, Longitude: -54°44'17,529", Latitude: -16°11'04,267" e Altitude 249,796 m; no azimute 251°55' e distância 37,15 m até o vértice ALD-P-F987, Longitude: -54°44'18,718", Latitude: -16°11'04,642" e Altitude 250,88 m; no azimute 181°26' e distância 45,08 m até o vértice ALD-P-F988, Longitude: -54°44'18,756", Latitude: -16°11'06,108" e Altitude 251,222 m; no azimute 268°18' e distância 62,74 m até o vértice ALD-P-F989, Longitude: -54°44'20,867", Latitude: -16°11'06,168" e Altitude 254,113 m; no azimute 192°34' e distância 58,77 m até o vértice ALD-P-F990, Longitude: -54°44'21,298", Latitude: -16°11'08,034" e Altitude 251,159 m; no azimute 274°30' e distância 66,95 m até o vértice ALD-M-2900, Longitude: -54°44'23,545", Latitude: -16°11'07,863" e Altitude 253,419 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 1078 | Fazenda Leão Dourado no azimute 338°24' e distância 227,94 m até o vértice ALD-M-3006, Longitude: -54°44'26,368", Latitude: -16°11'00,968" e Altitude 251,173 m; no azimute 354°56' e distância 794,62 m até o vértice ALD-M-2901, Longitude: -54°44'28,723", Latitude: -16°10'35,219" e Altitude 267,857 m; deste segue confrontando com MT-469 no azimute 62°47' e distância 557,33 m até o vértice ALD-V-B154, Longitude: -54°44'12,038", Latitude: -16°10'26,929" e Altitude 266,0 m; no azimute 57°32' e distância 288,44 m até o vértice ALD-M-3164, Longitude: -54°44'03,846", Latitude: -16°10'21,892" e Altitude 265,0 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 993 | Fazenda J.J - Remanescente no azimute 59°05' e distância 253,78 m até o vértice ALD-M-3165, Longitude: -54°43'56,516", Latitude: -16°10'17,652" e Altitude 266,0 m; no azimute 63°25' e distância 87,22 m até o vértice ALD-M-3166, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.447 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Matrícula nº 4.447

Ficha: nº 02 Vº

Fernando Cesar Munhoz Garcia, Código de Credenciamento Inkra ALD, CREA 4933D/MT, ART nº 2241935 - MT.

**Cadastro:** CCIR sob nº 905.062.004.120-3, assim discriminado: Mod. Rural (ha) 36,6666, N. Mod. Rurais 36,00, Mod. Fiscal (ha) --, N. Mod. Fiscais 30,1300, FMP (ha) 2,0, Área Total (ha) 1.808,1000.

**Proprietários:** HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA, brasileira, viúva, comerciar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.155.686-7 SSP-SP e inscrita no CPF sob o nº 284.206.911-00; LILLIS FERNANDA BATISTA, brasileira, solteira, balconista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.859.171-3 SSP-SP e inscrita no CPF sob o nº 268.473.348-19; e HERBERT DOS SANTOS BATISTA, brasileiro, solteiro, técnico químico, portador da Cédula de Identidade RG nº 42.159.478-0 SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 224.902.918-07, todos residentes e domiciliados na Rua 13 de Maio, s/nº, Rondonópolis-MT.

**Registro Anterior:** Este imóvel é resultado do procedimento de Georreferenciamento (certificação nº aefbb426-c61b-4fd7-a810-dedf106362b6 emitida pelo INCRA) do imóvel descrito na matrícula anterior nº 993 deste CRI.

Protocolo nº 10.639, de 18 de agosto de 2017.

O 2º Substituto. Alessandro Cardoso dos Santos.

Emol. R\$ 63,00.

Selo: AXV 16081.

**AV-1/4.447.** Em 18 de agosto de 2017. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do registro nº R-11, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 12.11.2013, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 12 de novembro de 2013. Protocolo nº 7.914, de 12 de novembro de 2013. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 06 de maio de 2011 pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 198-27.2011.811.0048 - código 20212), que a empresa CATXERÊ TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.542.732/0001-67, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 160, sala nº 1036 (parte), Edifício Le Bourget, Cento, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA; e HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA e LILLIS FERNANDA BATISTA, consta que os réus foram **CITADOS** para os termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, "21", da Lei nº 8.015/73, sendo de R\$ 114.297,72 o valor atribuído à causa.

O 2º Substituto. Alessandro Cardoso dos Santos.

**R-2/4.447** - Em 01 de setembro de 2021. Protocolo nº 13.109 de 12 de julho de 2021. **PERMUTA JUDICIAL:** Nos termos da determinação contida no Ofício nº 387/2021, datado de 26 de maio 2021, expedido no autos do Processo nº 1241-14.1986.811.0003 - Código 43311, da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltrami, o imóvel objeto da presente matrícula passou a pertencer a JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado com IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da lei 6.515/77, ele pecuarista, portador da Cédula de Identidade - RG nº 1279439-2 SSP-MT e do CPF nº 117.227.621-87, ela brasileira, pecuarista, portadora da Cédula de Identidade - RG nº 0000330-1 SESP-MT e do CPF nº 047.947.961-53, residentes e domiciliados na Rua João Pessoa, nº 668, Centro, na cidade de Rondonópolis-MT, em razão do acordo entabulado entre os ora adquirentes e os transmitentes Helena Maria Santos Batista Carmo, Lillis Fernanda Batista e Herbert dos Santos Batista. Guia ITBI nº 147/2021, devidamente quitada. Imóvel avaliado em R\$ 777.218,40. CCIR/2021 nº 951.129.555.460-3. ITR/NIRF nº 8.865.248-3.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.447 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Marique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº** 4.447

**Data:** 18 de agosto de 2017.

**Ficha: nº** 03

Emol. R\$ 4.707,40. Selo: BQH 71307.

AV-3/4.447 - Em 01 de setembro de 2021. Protocolo n.º 13.109 de 12 de julho de 2021. **TRANSFERÊNCIA DE GRAVAMES:** Nos termos da determinação contida no Ofício n.º 387/2021, datado de 26 de maio 2021, expedido no autos do Processo n.º 1241-14.1986.811.0003 - Código 43311, da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltrami, procedo a transferência dos gravames constantes das AV-1/4.946 ao R-13/4.946 para o imóvel objeto da presente matrícula, as quais são transcritas integralmente, conforme segue: **1) PENHORA:** AV-1/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-1 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação n.º AV-2, da matrícula anterior n.º 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de anotação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 22.10.1993, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo n.º C.P. 135/93, auto de penhora expedido pelo Juízo da Comarca de Jaciara-MT) tendo como parte credora HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA E FILHOS e como parte devedora JAIRO DIAS PEREIRA." **2) HIPOTECA:** AV-2/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **HIPOTECA:** Conforme se verifica da AV-2 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação n.º AV-3, da matrícula anterior n.º 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **HIPOTECA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 28.09.1995, procede-se a presente averbação para fazer constar que foi constituída hipoteca sobre o imóvel objeto da presente matrícula através da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 95/00006-0, a favor do BANCO BRADESCO S/A, agência Rondonópolis-MT, como garantia da dívida de US\$ 3.665.000,00 (Três milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América do Norte), com vencimento para 17 de junho de 1996." **3) ADITIVO:** AV-3/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **ADITIVO:** Conforme se verifica da AV-3 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação n.º AV-4, da matrícula anterior n.º 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **ADITIVO.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 23.09.1996, procede-se a presente averbação para fazer constar que a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 95/00006-0, acima descrita, foi aditada para alterar o seu vencimento para 02.10.1997, permanecendo inalteradas as demais condições." **4) PENHORA:** AV-4/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-4 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação n.º AV-5, da matrícula anterior n.º 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, procede-se a presente averbação para fazer constar: Auto de Penhora e Depósito. Carta Precatória n.º 090/00. Processo n.º

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.447 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.447

Ficha: nº 03 Vº

511/99. Data: 09.06.2000. Parte Credora: BANCO BRADESCO S/A. Parte Devedora: JAIRO DIAS PEREIRA. JAIVO DIAS PEREIRA. JAIME DIAS PEREIRA FILHO. Assinado pelo oficial de justiça José Audeniro Feitosa." 5) **PENHORA:** AV-5/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-5 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-6, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 10.08.2000, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo nº CP. 029/2000) tendo como devedor CEREALISTA PARANATINGA LTDA e JAIRO DIAS PEREIRA, e como credor J. WANDERLEY GARCIA DUARTE." 6) **PENHORA:** AV-6/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-6 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-7, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 16.08.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 16 de agosto de 2005. Protocolo nº 2.145, de 16 de agosto de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de Carta Precatória Cível Itinerante, nº 77/05, expedida pelo Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMA, Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltramini Pulling, e despachada pelo Juiz de Direito da Comarca de Jaciara-MT, Dr. Júlio César Molina Monteiro, relativos à ação de execução (processo nº 2000/375), proposta pelo BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra JAIRO DIAS PEREIRA, JAIVO DIAS PEREIRA FILHO e JAIME DIAS PEREIRA, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 918.842,25. Depositário: Volnei Paulo Issler." 7) **REDUÇÃO DE PENHORA:** AV-7/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **REDUÇÃO DE PENHORA:** Conforme se verifica da AV-7 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-8, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 22.09.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 22 de setembro de 2005. Protocolo nº 2.188, de 22 de setembro de 2005. À vista de mandado expedido pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, datado de 02.09.2005, devidamente assinado pela MMA, Juíza de Direito, Dra. Sílvia Renata Anffe Souza, procede-se a presente averbação para fazer constar que a penhora a que se refere o ato nº AV-6/993 supra, foi reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel." 8) **CITACÃO:** AV-8/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **CITACÃO:** Conforme se verifica da AV-9 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-10, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 10.02.2012, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 10 de fevereiro de 2012. Protocolo nº 6.377, de 10 de fevereiro de 2012. **CITACÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 19 de agosto de 2010 pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 781-46.2010.811.0048 - código 11132), que a empresa INTERLIGAÇÃO ELÉTRICA DO MADEIRA S/A, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, salas 2.601 e 2.608, Bairro Botafogo, CNPJ/MF nº 10.562.611/0001-87, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, nº21, da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 3.965,95 o valor atribuído à causa." 9) **CITACÃO:** AV-9/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **CITACÃO:** Conforme se verifica da AV-10 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-11, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 12.11.2013, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 12 de novembro de 2013. Protocolo nº 7.914, de 12 de novembro de 2013. **CITACÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 06 de maio de 2011 pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 198-27.2011.811.0048 - código 20212), que a empresa CATXERÉ

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.447 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Marique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.447**

**Data: 18 de agosto de 2017.**

**Ficha: nº 04**

TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.542.732/0001-67, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 160, sala nº 1036 (parte), Edifício Le Bourget, Cento, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA; e HELENA MARIA SANTOS BATISTA e LILIS FERNANDA BATISTA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, "21", da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 114.297,72 o valor atribuído à causa."

**10) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** AV-10/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-11 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-13, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 05.11.2019, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 05 de novembro de 2019, Protocolo nº 11.985, de 10 de outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datado de 26.09.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial - Angelica Alves de Almeida, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, inscrita no CPF sob o nº 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, acima qualificado, Ação de Execução de Título Extrajudicial, numeração única do CNJ - Conselho Nacional de Justiça nº 1325-63.1996.8.11.0003, valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos)."

**11) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** AV-11/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-12 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 27.10.2020, procedo a presente averbação para fazer constar: "Em 27 de outubro de 2020. A requerimento do interessado e à vista da Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinada pela Gestora Judicial - Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, endereço: BR 364, nº 1229, Lote 1 A Qd. 609, Rondonópolis-MT e JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, retro qualificado, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1326-48.1998.8.11.0003 - Código 41401, valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, dezenove reais e quarenta centavos)."

**12) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** AV-12/4.946. Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-13 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 27.10.2020, procedo a presente averbação para fazer constar: "Em 27 de outubro de 2020. A requerimento do interessado e à vista da Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinada pela Gestora Judicial - Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ nº 76.543.115/0001-94, contra: JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87 e IVANE DE

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.447 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Matrícula nº 4.447

Ficha: nº 04 Vº

CAMPOS MELO PEREIRA, CPF nº 047.947.961-53, retro qualificados, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1651-23.1996.811.0003 - Código 41719, valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões, novecentos e setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos).” 13) **PENHORA:** R-13/4.946. Em 30 de junho de 2021. PENHORA. Protocolo nº 13.087, de 30 de junho de 2021. Conforme se verifica do TERMO DE PENHORA, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Sari, relativo à Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 0001651-23.1996.8.11.0003), proposta pelo BANCO SISTEMA S/A, com sede em Curitiba-PR, contra JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, assinado digitalmente pelo Gestor Judiciário, Evandro Luiz Pereira Junior. Procedo o registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 2.659.785,29.  
A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.  
Emol. R\$ 14,90. Selo: BQH 71307.

Esta página pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.447 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE  
JUSCIMEIRA, ESTADO DE MATO GROSSO

Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora Designada

# CERTIDÃO

**Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique**, Registradora do 1º Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juscimeira-MT, Estado de Mato Grosso, na forma da Lei etc.,

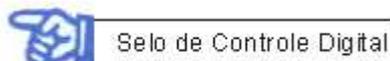
CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro 2, dele verifiquei existir a **matrícula nº 4.828**, efetivada em **10 de junho de 2020**, cujo teor é extraído por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica fazendo parte integrante desta e está conforme o original aqui arquivado.

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, constrações de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **25 de abril de 2022**. (Emol.: R\$ 73,00 Lei 7.550/2001).

O referido é verdade, dou fé.

**Débora Passos de Lima**  
**Escrevente Autorizado(a)**  
(Assinado Digitalmente)

<b>Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso</b>	
Ato de Notas e de Registro	
Código do Cartório: 96	
	<b>Selo de Controle Digital</b> Cód. Ato(s): 176, 177, 8 <b>BSI-17311 R\$ 73,00</b> Consulte: <a href="http://www.tj.mt.jus.br/selos">http://www.tj.mt.jus.br/selos</a>



- Validade: 30 (trinta) dias.

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.828**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 01**

**Imóvel:** Uma área de terras medindo **255,5575 ha** (Duzentos e cinquenta e cinco hectares, cinquenta e cinco ares e setenta e cinco centiares), denominada "FAZENDA J.J.", situada na zona rural deste município e Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso, encerrada num perímetro de 7.859,09 m, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice ALD-M-2914, Longitude: -54°42'56,346", Latitude: -16°08'52,381" e Altitude 341,07 m, deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 277 | Fazenda Porongaba no azimute 172°46' e distância de 838,47 m até o vértice ALD-M-2897, Longitude: -54°42'52,794", Latitude: -16°09'19,440" e Altitude 276,02 m; deste segue confrontando com MT-469 no azimute 272°34' e distância 658,24 m até o vértice ALD-V-B135, Longitude: -54°43'14,927", Latitude: -16°09'18,475" e Altitude 321,6 m; no azimute 272°44' e distância 167,94 m até o vértice ALD-V-B136, Longitude: -54°43'20,573", Latitude: -16°09'18,214" e Altitude 321,2 m; no azimute 254°54' e distância 56,1 m até o vértice ALD-V-B137, Longitude: -54°43'22,396", Latitude: -16°09'18,689" e Altitude 317,9 m; no azimute 235°16' e distância 187,77 m até o vértice ALD-V-B138, Longitude: -54°43'27,590", Latitude: -16°09'22,169" e Altitude 314,2 m; no azimute 220°19' e distância 868,19 m até o vértice ALD-V-B139, Longitude: -54°43'46,498", Latitude: -16°09'43,703" e Altitude 289,2 m; no azimute 214°11' e distância 504,6 m até o vértice ALD-V-B140, Longitude: -54°43'56,044", Latitude: -16°09'57,280" e Altitude 271,7 m; no azimute 207°55' e distância 116,63 m até o vértice ALD-V-B141, Longitude: -54°43'57,883", Latitude: -16°10'00,632" e Altitude 272,0 m; no azimute 198°31' e distância 17,67 m até o vértice ALD-M-3162, Longitude: -54°43'58,072", Latitude: -16°10'01,177" e Altitude 271,8 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 4.446 | Fazenda Heliher no azimute 325°18' e distância 330,1 m até o vértice ALD-M-3161, Longitude: -54°44'04,395", Latitude: -16°09'52,347" e Altitude 278,4 m; no azimute 325°05' e distância 377,29 m até o vértice ALD-M-3160, Longitude: -54°44'11,661", Latitude: -16°09'42,281" e Altitude 294,2 m; no azimute 324°58' e distância 160,49 m até o vértice ALD-M-3159, Longitude: -54°44'14,762", Latitude: -16°09'38,006" e Altitude 299,8 m; no azimute 74°39' e distância 16,85 m até o vértice ALD-M-3158, Longitude: -54°44'14,215", Latitude: -16°09'37,861" e Altitude 299,4 m; no azimute 02°49' e distância 306,15 m até o vértice ALD-M-3157, Longitude: -54°44'13,706", Latitude: -16°09'27,914" e Altitude 292,3 m; no azimute 03°57' e distância 233,75 m até o vértice ALD-M-3156, Longitude: -54°44'13,163", Latitude: -16°09'20,328" e Altitude 297,4 m; no azimute 12°24' e distância 98,4 m até o vértice ALD-M-3155, Longitude: -54°44'12,451", Latitude: -16°09'17,202" e Altitude 295,5 m; no azimute 12°24' e distância 360,72 m até o vértice ALD-M-3154, Longitude: -54°44'09,841", Latitude: -16°09'05,742" e Altitude 295,7 m; no azimute 10°24' e distância 117,02 m até o vértice ALD-M-3153, Longitude: -54°44'09,129", Latitude: -16°09'01,998" e Altitude 296,6 m; no azimute 12°25' e distância 98,37 m até o vértice ALD-M-3152, Longitude: -54°44'08,417", Latitude: -16°08'58,873" e Altitude 294,8 m; no azimute 356°22' e distância 97,18 m até o vértice ALD-M-2906, Longitude: -54°44'08,624", Latitude: -16°08'55,718" e Altitude 290,495 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 3918 | Fazenda São Manoel no azimute 135°44' e distância 260,17 m até o vértice ALD-M-2907, Longitude: -54°44'02,513", Latitude: -16°09'01,780" e Altitude 285,054 m; no azimute 81°31' e

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.828 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Matrícula nº 4.828

Ficha: nº 01 Vº

distância 548,62 m até o vértice ALD-M-2913, Longitude: -54°43'44,249", Latitude: -16°08'59,152" e Altitude 300,869 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 4.579 | Fazenda Morada da Serra no azimute 81°40' e distância 1.438,39 m até o vértice ALD-M-2914, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor Fernando Cesar Munhoz Garcia, Código de Credenciamento Incra ALD, CREA 4933D/MT, ART nº 3266289-MT.

**Cadastro:** CCIR sob nº 951.080.670.995-7, assim discriminado: Mod. Rural (ha) 40,000, N. Mod. Rurais 20,00, Mod. Fiscal (ha) 60,00, N. Mod. Fiscais 18,3518, FMP (ha) 2,00, Área Total (há) 1.101,1057.

**Proprietário:** JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº. 1279439-2 SSP-MT e inscrito no CPF sob o nº 117.227.621-87, casado sob o regime da Comunhão Universal de Bens, aos 11.07.1980, com IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, brasileira, pecuarista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 0000330-1 SESP-MT e inscrita no CPF sob o nº 047.947.961-53, residentes e domiciliados na Rua João Pessoa, nº 668, Centro, na cidade de Rondonópolis-MT.

**Registro Anterior:** Este imóvel é resultado do procedimento de Georreferenciamento (certificação nº a9239d92-dee5-433c-adf7-011e5d4afad8 emitida pelo INCRA) do imóvel descrito na matrícula anterior nº 993 deste CRI.

Protocolo nº 12.360, de 10 de junho de 2020.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

Emol. R\$ 73,20.

Selo: BKL 38430.

**AV-1/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **PENHORA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-2, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de anotação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 22.10.1993, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo nº C.P. 135/93, auto de penhora expedido pelo Juízo da Comarca de Jaciara-MT) tendo como parte credora HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA E FILHOS e como parte devedora JAIRO DIAS PEREIRA.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-2/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **HIPOTECA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-3, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **HIPOTECA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 28.09.1995, procede-se a presente averbação para fazer constar que foi constituída hipoteca sobre o imóvel objeto da presente matrícula através da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 95/00006-0, a favor do BANCO BRADESCO S/A, agência Rondonópolis-MT, como garantia da dívida de US\$ 3.665.000,00 (Três milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América do Norte), com vencimento para 17 de junho de 1996.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-3/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **ADITIVO.** Conforme se verifica da averbação nº AV-4, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **ADITIVO.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 23.09.1996, procede-se a presente averbação para fazer constar que a Cédula

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.828 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT

Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Num. 119287183 - Pág. 79



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.828**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 02**

Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 95/00006-0, acima descrita, foi aditada para alterar o seu vencimento para 02.10.1997, permanecendo inalteradas as demais condições.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-4/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **PENHORA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-5, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, procede-se a presente averbação para fazer constar: Auto de Penhora e Depósito. Carta Precatória nº 090/00, Processo nº 511/99. Data: 09.06.2000. Parte Credora: BANCO BRADESCO S/A. Parte Devedora: JAIRO DIAS PEREIRA, JAIVO DIAS PEREIRA, JAIME DIAS PEREIRA FILHO. Assinado pelo oficial de justiça José Audeniro Feitosa.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-5/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **PENHORA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-6, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 10.08.2000, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo nº CP. 029/2000) tendo como devedor CEREALISTA PARANATINGA LTDA e JAIRO DIAS PEREIRA, e como credor J. WANDERLEY GARCIA DUARTE.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-6/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **PENHORA.** Conforme se verifica do registro nº R-7, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 16.08.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 16 de agosto de 2005. Protocolo nº 2.145, de 16 de agosto de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de Carta Precatória Cível Itinerante, nº 77/05, expedida pelo Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMa. Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltramini Pulling, e despachada pelo Juiz de Direito da Comarca de Jaciara-MT, Dr. Júlio César Molina Monteiro, relativos à ação de execução (processo nº 2000/375), proposta pelo BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra JAIRO DIAS PEREIRA, JAIVO DIAS PEREIRA FILHO e JAIME DIAS PEREIRA, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 918.842,25. Depositário: Volnei Paulo Issler.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-7/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **REDUÇÃO DE PENHORA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-8, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 22.09.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 22 de setembro de 2005. Protocolo nº 2.188, de 22 de setembro de

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.828 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Matrícula nº 4.828

Ficha: nº 02 Vº

2005. À vista de mandado expedido pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, datado de 02.09.2005, devidamente assinado pela MMA. Juíza de Direito, Dra. Silvia Renata Anffe Souza, procede-se a presente averbação para fazer constar que a penhora a que se refere o ato nº AV-6/993 supra, foi reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-8/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **ADJUDICAÇÃO.** Conforme se verifica do registro nº R-9, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 22.09.2008, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 22 de setembro de 2008. Protocolo nº 4.268, de 04 de setembro de 2008. **ADJUDICAÇÃO.** Conforme se verifica do Auto de Adjudicação datado de 12 de abril de 2007, expedido pelo Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído do processo nº 1998/640, de Execução de Sentença proposta por HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA, brasileira, viúva, comerciarista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.155.686-7 SSP-SP e inscrita no CPF nº 284.206.911-00, LILLIS FERNANDA BATISTA, brasileira, solteira, balconista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.859.171-3 SSP-SP e inscrita no CPF nº 268.473.348/19, e HERBERT DOS SANTOS BATISTA, brasileiro, solteiro, menor púbere, estudante, portador da Cédula de Identidade RG nº 42.159.478-0 SSP-SP, todos residentes e domiciliados na Rua 13 de Maio, s/nº, Rondonópolis-MT, foi adjudicada a fração ideal correspondente a 433,64963 ha, correspondente a 28,3701% do imóvel objeto da presente matrícula a HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA, LILLIS FERNANDA BATISTA, e HERBERT DOS SANTOS BATISTA, acima qualificados, pelo valor de R\$ 719.395,47.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-9/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do registro nº R-10, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 10.02.2012, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 10 de fevereiro de 2012. Protocolo nº 6.377, de 10 de fevereiro de 2012. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 19 de agosto de 2010 pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 781-46.2010.811.0048 – código 11132), que a empresa INTERLIGAÇÃO ELÉTRICA DO MADEIRA S/A, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, salas 2.601 e 2.608, Bairro Botafogo, CNPJ/MF nº 10.562.611/0001-87, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, nº21, da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 3.965,95 o valor atribuído à causa.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-10/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do registro nº R-11, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 12.11.2013, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 12 de novembro de 2013, Protocolo nº 7.914, de 12 de novembro de 2013. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 06 de maio de 2011 pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 198-27.2011.811.0048 – código 20212), que a empresa CATXERÊ TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.542.732/0001-67, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 160, sala nº 1036 (parte), Edifício Le Bourget, Cento, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA; e HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA e LILLIS FERNANDA BATISTA, consta que os réus foram CITADOS para os

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.828 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.828**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 03**

termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, "21", da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 114.297,72 o valor atribuído à causa.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique

**AV-11/4.828.** Em 10 de junho de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-13, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 05.11.2019, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 05 de novembro de 2019. Protocolo nº 11.985, de 10 de outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datado de 26.09.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial - Angelica Alves de Almeida, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, inscrita no CPF sob o nº 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, acima qualificado, Ação de Execução de Título Extrajudicial, numeração única do CNJ - Conselho Nacional de Justiça nº 1325-63.1996.8.11.0003, valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos).

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique

**AV-12/4.828.** Em 27 de outubro de 2020. Protocolo nº 12.609, de 27 de outubro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial - Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, endereço: BR 364, nº 1229, Lote 1 A Qd. 609, Rondonópolis-MT e JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, retro qualificado, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 1326-48.1998.8.11.0003 Código 41401, valor da causa R\$ 3.358.019,47 três milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, dezenove reais e quarenta centavos).

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Emol. R\$ 14,20. Selo: BBM 56720.

**AV-13/4.828.** Em 27 de outubro de 2020. Protocolo nº 12.612, de 27 de outubro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial - Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: JAIRO DIAS PEREIRA, CPF: 117.227.621-87, retro qualificado, e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA-CPF:

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.828 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.828

Ficha: nº 03 Vº

047.947.961-53 a Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 1651-23.1996.811.0003 Código 41719, valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões, novecentos e setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos).

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

Emol. R\$ 14,20. Selo: BBM 56720.

**AV-14/4.828.** Em 26 de novembro de 2020. **ERRO EVIDENTE:** Procedo a presente averbação, de ofício, para constar que no momento da abertura da presente matrícula foi realizada erroneamente a remissão da adjudicação registrada no R-9/993 (registro anterior), portanto a totalidade do presente imóvel é pertencente a JAIRO DIAS PEREIRA e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA.

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**R-15/4.828.** Em 30 de junho de 2021. **PENHORA.** Protocolo nº 13.087, de 30 de junho de 2021. Conforme se verifica do TERMO DE PENHORA, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Sari, relativo à Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 0001651-23.1996.8.11.0003), proposta pelo BANCO SISTEMA S/A, com sede em Curitiba-PR, contra JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, assinado digitalmente pelo Gestor Judiciário, Evandro Luiz Pereira Junior. Procedo o registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 2.659.785,29.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

Emol. R\$ 77,00. Selo: BOG 20545.

**AV-16/4.828** - Em 01 de setembro de 2021. Protocolo nº 13.109 de 12 de julho de 2021. **CANCELAMENTO DA AV-1:** Nos termos da determinação contida no Ofício nº 387/2021, datado de 26 de maio 2021, expedido no autos do Processo nº 1241-14.1986.811.0003 - Código 43311, da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltrami, procedo a presente averbação para constar que a penhora constante da AV-1/4.828 foi cancelada.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

Emol. R\$ 14,90. Selo: BQH 71311.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.828 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE  
JUSCIMEIRA, ESTADO DE MATO GROSSO

Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora Designada

# CERTIDÃO

**Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique**, Registradora do 1º Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juscimeira-MT, Estado de Mato Grosso, na forma da Lei etc.,

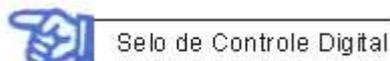
CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro 2, dele verifiquei existir a **matrícula nº 4.829**, efetivada em **10 de junho de 2020**, cujo teor é extraído por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica fazendo parte integrante desta e está conforme o original aqui arquivado.

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, condições de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **25 de abril de 2022**. (Emol.: R\$ 105,40 Lei 7.550/2001).

O referido é verdade, dou fé.

**Débora Passos de Lima**  
**Escrevente Autorizado(a)**  
(Assinado Digitalmente)

<b>Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso</b>	
Ato de Notas e de Registro	
Código do Cartório: 96	
	<b>Selo de Controle Digital</b> Cód. Ato(s): 176, 177, 8 <b>BSI-17312 R\$ 105,40</b> Consulte: <a href="http://www.tj.mt.jus.br/selos">http://www.tj.mt.jus.br/selos</a>



- Validade: 30 (trinta) dias.

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos.  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Marique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.829**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 01**

**Imóvel:** Uma área de terras medindo **254,3644 ha** (Duzentos e cinquenta e quatro hectares, trinta e seis ares e quarenta e quatro centiares), denominada "FAZENDA J.J", situada na zona rural deste município e Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso, encerrada num perímetro de 10.762,11 m, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice ALD-V-B162, Longitude: -54°43'20,426", Latitude: -16°09'19,523" e Altitude 320,2 m, deste segue confrontando com MT-469 no azimute 92°44' e distância de 161,69 m até o vértice ALD-V-B163, Longitude: -54°43'14,990", Latitude: -16°09'19,774" e Altitude 318,3 m; no azimute 92°24' e distância 662,76 m até o vértice ALD-M-2898, Longitude: -54°42'52,702", Latitude: -16°09'20,679" e Altitude 276,04 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 2508 | Sitio Santa Laura no azimute 172°42' e distância 1.133,33 m até o vértice ALD-M-2899, Longitude: -54°42'47,855", Latitude: -16°09'57,248" e Altitude 264,97 m; deste segue confrontando com Córrego Tugore no azimute 285°24' e distância 9,95 m até o vértice ALD-V-A968, Longitude: -54°42'48,178", Latitude: -16°09'57,162" e Altitude 274,9 m; no azimute 295°51' e distância 21,0 m até o vértice ALD-V-A969, Longitude: -54°42'48,814", Latitude: -16°09'56,864" e Altitude 275,1 m; no azimute 253°43' e distância 16,9 m até o vértice ALD-V-A970, Longitude: -54°42'49,360", Latitude: -16°09'57,018" e Altitude 275,0 m; no azimute 220°34' e distância 12,79 m até o vértice ALD-V-A971, Longitude: -54°42'49,640", Latitude: -16°09'57,334" e Altitude 274,8 m; no azimute 159°09' e distância 16,28 m até o vértice ALD-V-A972, Longitude: -54°42'49,445", Latitude: -16°09'57,829" e Altitude 274,4 m; no azimute 137°29' e distância 15,43 m até o vértice ALD-V-A973, Longitude: -54°42'49,094", Latitude: -16°09'58,199" e Altitude 274,2 m; no azimute 155°32' e distância 11,55 m até o vértice ALD-V-A974, Longitude: -54°42'48,933", Latitude: -16°09'58,541" e Altitude 274,0 m; no azimute 170°48' e distância 8,56 m até o vértice ALD-V-A975, Longitude: -54°42'48,887", Latitude: -16°09'58,816" e Altitude 273,8 m; no azimute 254°27' e distância 11,93 m até o vértice ALD-V-A976, Longitude: -54°42'49,274", Latitude: -16°09'58,920" e Altitude 273,7 m; no azimute 332°43' e distância 21,2 m até o vértice ALD-V-A977, Longitude: -54°42'49,601", Latitude: -16°09'58,307" e Altitude 274,1 m; no azimute 332°37' e distância 34,69 m até o vértice ALD-V-A978, Longitude: -54°42'50,138", Latitude: -16°09'57,305" e Altitude 274,8 m; no azimute 301°18' e distância 15,26 m até o vértice ALD-V-A979, Longitude: -54°42'50,577", Latitude: -16°09'57,047" e Altitude 275,0 m; no azimute 248°56' e distância 17,19 m até o vértice ALD-V-A980, Longitude: -54°42'51,117", Latitude: -16°09'57,248" e Altitude 274,7 m; no azimute 249°20' e distância 21,43 m até o vértice ALD-V-A981, Longitude: -54°42'51,792", Latitude: -16°09'57,494" e Altitude 273,7 m; no azimute 200°13' e distância 26,9 m até o vértice ALD-V-A982, Longitude: -54°42'52,105", Latitude: -16°09'58,315" e Altitude 273,0 m; no azimute 245°46' e distância 14,53 m até o vértice ALD-V-A983, Longitude: -54°42'52,551", Latitude: -16°09'58,509" e Altitude 272,4 m; no azimute 298°34' e distância 22,56 m até o vértice ALD-V-A984, Longitude: -54°42'53,218", Latitude: -16°09'58,158" e Altitude 271,8 m; no azimute 336°32' e distância 31,8 m até o vértice ALD-V-A985, Longitude: -54°42'53,644", Latitude: -16°09'57,209" e Altitude 271,5 m; no azimute 270°32' e distância 32,15 m até o vértice ALD-V-A986, Longitude: -54°42'54,726", Latitude: -16°09'57,199" e Altitude 269,9 m;

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.829

Ficha: nº 01 Vº

no azimute 213°04' e distância 31,25 m até o vértice ALD-V-A987, Longitude: -54°42'55,300", Latitude: -16°09'58,051" e Altitude 269,4 m; no azimute 219°56' e distância 24,02 m até o vértice ALD-V-A988, Longitude: -54°42'55,819", Latitude: -16°09'58,650" e Altitude 269,3 m; no azimute 181°59' e distância 23,16 m até o vértice ALD-V-A989, Longitude: -54°42'55,846", Latitude: -16°09'59,403" e Altitude 269,9 m; no azimute 145°59' e distância 27,63 m até o vértice ALD-V-A990, Longitude: -54°42'55,326", Latitude: -16°10'00,148" e Altitude 270,6 m; no azimute 111°06' e distância 21,59 m até o vértice ALD-V-A991, Longitude: -54°42'54,648", Latitude: -16°10'00,401" e Altitude 270,9 m; no azimute 72°45' e distância 27,9 m até o vértice ALD-V-A992, Longitude: -54°42'53,751", Latitude: -16°10'00,132" e Altitude 271,2 m; no azimute 200°31' e distância 41,95 m até o vértice ALD-V-A993, Longitude: -54°42'54,246", Latitude: -16°10'01,410" e Altitude 271,4 m; no azimute 247°22' e distância 13,58 m até o vértice ALD-V-A994, Longitude: -54°42'54,668", Latitude: -16°10'01,580" e Altitude 271,3 m; no azimute 320°50' e distância 31,8 m até o vértice ALD-V-A995, Longitude: -54°42'55,344", Latitude: -16°10'00,778" e Altitude 270,8 m; no azimute 281°54' e distância 33,06 m até o vértice ALD-V-A996, Longitude: -54°42'56,433", Latitude: -16°10'00,556" e Altitude 270,4 m; no azimute 219°48' e distância 22,13 m até o vértice ALD-V-A997, Longitude: -54°42'56,910", Latitude: -16°10'01,109" e Altitude 270,4 m; no azimute 150°13' e distância 21,18 m até o vértice ALD-V-A998, Longitude: -54°42'56,556", Latitude: -16°10'01,707" e Altitude 270,7 m; no azimute 183°12' e distância 30,33 m até o vértice ALD-V-A999, Longitude: -54°42'56,613", Latitude: -16°10'02,692" e Altitude 271,0 m; no azimute 253°22' e distância 10,85 m até o vértice ALD-V-B001, Longitude: -54°42'56,963", Latitude: -16°10'02,793" e Altitude 270,9 m; no azimute 278°34' e distância 20,4 m até o vértice ALD-V-B002, Longitude: -54°42'57,642", Latitude: -16°10'02,694" e Altitude 270,7 m; no azimute 307°34' e distância 19,3 m até o vértice ALD-V-B003, Longitude: -54°42'58,157", Latitude: -16°10'02,311" e Altitude 270,5 m; no azimute 56°03' e distância 30,83 m até o vértice ALD-V-B004, Longitude: -54°42'57,296", Latitude: -16°10'01,751" e Altitude 270,5 m; no azimute 03°42' e distância 32,65 m até o vértice ALD-V-B005, Longitude: -54°42'57,225", Latitude: -16°10'00,691" e Altitude 270,2 m; no azimute 303°04' e distância 33,29 m até o vértice ALD-V-B006, Longitude: -54°42'58,164", Latitude: -16°10'00,100" e Altitude 270,0 m; no azimute 248°27' e distância 26,63 m até o vértice ALD-V-B007, Longitude: -54°42'58,998", Latitude: -16°10'00,418" e Altitude 270,0 m; no azimute 201°54' e distância 27,87 m até o vértice ALD-V-B008, Longitude: -54°42'59,348", Latitude: -16°10'01,259" e Altitude 270,1 m; no azimute 273°47' e distância 10,24 m até o vértice ALD-V-B009, Longitude: -54°42'59,692", Latitude: -16°10'01,237" e Altitude 270,0 m; no azimute 345°24' e distância 13,21 m até o vértice ALD-V-B010, Longitude: -54°42'59,804", Latitude: -16°10'00,821" e Altitude 270,0 m; no azimute 39°41' e distância 21,49 m até o vértice ALD-V-B011, Longitude: -54°42'59,342", Latitude: -16°10'00,283" e Altitude 270,0 m; no azimute 22°48' e distância 20,01 m até o vértice ALD-V-B012, Longitude: -54°42'59,081", Latitude: -16°09'59,683" e Altitude 269,9 m; no azimute 340°49' e distância 25,52 m até o vértice ALD-V-B013, Longitude: -54°42'59,363", Latitude: -16°09'58,899" e Altitude 270,0 m; no azimute 294°23' e distância 37,74 m até o vértice ALD-V-B014, Longitude: -54°43'00,520", Latitude: -16°09'58,392" e Altitude 270,8 m; no azimute 283°56' e distância 46,19 m até o vértice ALD-V-B015, Longitude: -54°43'02,029", Latitude: -16°09'58,030" e Altitude 271,8 m; no azimute 281°34' e distância 34,15 m até o vértice ALD-V-B016, Longitude: -54°43'03,155", Latitude: -16°09'57,807" e Altitude 272,3 m; no azimute 228°21' e distância 46,91 m até o vértice ALD-V-B017, Longitude: -54°43'04,335", Latitude: -16°09'58,821" e Altitude 271,4 m; no azimute 312°14' e distância 13,44 m até o vértice ALD-V-B018, Longitude: -54°43'04,670", Latitude: -16°09'58,527" e Altitude 271,2 m; no azimute 324°46' e distância 35,33 m até o vértice ALD-V-B019, Longitude: -54°43'05,356", Latitude: -16°09'57,588" e Altitude 270,2 m; no azimute 284°12' e distância 24,79 m até o vértice ALD-V-B020, Longitude: -54°43'06,165", Latitude: -16°09'57,390" e Altitude 269,3 m; no azimute 245°47' e distância 21,37 m até o vértice ALD-V-B021, Longitude: -

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Num. 119287183 - Pág. 86



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Marique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.829**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 02**

54°43'06,821", Latitude: -16°09'57,675" e Altitude 269,2 m; no azimute 243°37' e distância 14,26 m até o vértice ALD-V-B022, Longitude: -54°43'07,251", Latitude: -16°09'57,881" e Altitude 269,2 m; no azimute 349°36' e distância 12,19 m até o vértice ALD-V-B023, Longitude: -54°43'07,325", Latitude: -16°09'57,491" e Altitude 268,7 m; no azimute 48°40' e distância 25,83 m até o vértice ALD-V-B024, Longitude: -54°43'06,672", Latitude: -16°09'56,936" e Altitude 268,5 m; no azimute 08°35' e distância 18,69 m até o vértice ALD-V-B025, Longitude: -54°43'06,578", Latitude: -16°09'56,335" e Altitude 267,9 m; no azimute 327°59' e distância 19,39 m até o vértice ALD-V-B026, Longitude: -54°43'06,924", Latitude: -16°09'55,800" e Altitude 267,2 m; no azimute 262°46' e distância 51,63 m até o vértice ALD-V-B027, Longitude: -54°43'08,648", Latitude: -16°09'56,011" e Altitude 266,2 m; no azimute 237°52' e distância 39,43 m até o vértice ALD-V-B028, Longitude: -54°43'09,772", Latitude: -16°09'56,693" e Altitude 266,2 m; no azimute 235°40' e distância 82,77 m até o vértice ALD-V-B029, Longitude: -54°43'12,073", Latitude: -16°09'58,211" e Altitude 265,8 m; no azimute 207°00' e distância 40,95 m até o vértice ALD-V-B030, Longitude: -54°43'12,699", Latitude: -16°09'59,398" e Altitude 266,0 m; no azimute 224°31' e distância 42,99 m até o vértice ALD-V-B031, Longitude: -54°43'13,714", Latitude: -16°10'00,395" e Altitude 265,6 m; no azimute 188°24' e distância 27,44 m até o vértice ALD-V-B032, Longitude: -54°43'13,849", Latitude: -16°10'01,278" e Altitude 266,2 m; no azimute 162°29' e distância 29,43 m até o vértice ALD-V-B033, Longitude: -54°43'13,551", Latitude: -16°10'02,191" e Altitude 267,3 m; no azimute 123°51' e distância 24,0 m até o vértice ALD-V-B034, Longitude: -54°43'12,880", Latitude: -16°10'02,626" e Altitude 268,5 m; no azimute 95°23' e distância 42,16 m até o vértice ALD-V-B035, Longitude: -54°43'11,467", Latitude: -16°10'02,755" e Altitude 270,0 m; no azimute 172°06' e distância 34,20 m até o vértice ALD-V-B036, Longitude: -54°43'11,309", Latitude: -16°10'03,857" e Altitude 270,3 m; no azimute 135°19' e distância 28,01 m até o vértice ALD-V-B037, Longitude: -54°43'10,646", Latitude: -16°10'04,505" e Altitude 270,0 m; no azimute 224°34' e distância 15,32 m até o vértice ALD-V-B038, Longitude: -54°43'11,008", Latitude: -16°10'04,860" e Altitude 270,1 m; no azimute 277°24' e distância 29,78 m até o vértice ALD-V-B039, Longitude: -54°43'12,002", Latitude: -16°10'04,735" e Altitude 270,6 m; no azimute 273°03' e distância 45,4 m até o vértice ALD-V-B040, Longitude: -54°43'13,528", Latitude: -16°10'04,656" e Altitude 269,9 m; no azimute 269°35' e distância 44,03 m até o vértice ALD-V-B041, Longitude: -54°43'15,010", Latitude: -16°10'04,666" e Altitude 269,3 m; no azimute 288°35' e distância 15,42 m até o vértice ALD-V-B042, Longitude: -54°43'15,502", Latitude: -16°10'04,506" e Altitude 268,3 m; no azimute 209°06' e distância 18,75 m até o vértice ALD-V-B043, Longitude: -54°43'15,809", Latitude: -16°10'05,039" e Altitude 268,7 m; no azimute 146°53' e distância 24,7 m até o vértice ALD-V-B044, Longitude: -54°43'15,355", Latitude: -16°10'05,712" e Altitude 270,7 m; no azimute 144°33' e distância 48,82 m até o vértice ALD-V-B045, Longitude: -54°43'14,402", Latitude: -16°10'07,006" e Altitude 271,6 m; no azimute 166°15' e distância 14,87 m até o vértice ALD-V-B046, Longitude: -54°43'14,283", Latitude: -16°10'07,476" e Altitude 271,4 m; no azimute 233°44' e distância 14,81 m até o vértice ALD-V-B047, Longitude: -54°43'14,685", Latitude: -16°10'07,761" e Altitude 271,7 m; no azimute 281°52' e

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.829

Ficha: nº 02 vº

distância 33,03 m até o vértice ALD-V-B048, Longitude: -54°43'15,773", Latitude: -16°10'07,540" e Altitude 271,1 m; no azimute 266°33' e distância 21,49 m até o vértice ALD-V-B049, Longitude: -54°43'16,495", Latitude: -16°10'07,582" e Altitude 270,3 m; no azimute 294°10' e distância 21,92 m até o vértice ALD-V-B050, Longitude: -54°43'17,168", Latitude: -16°10'07,290" e Altitude 269,2 m; no azimute 279°48' e distância 24,9 m até o vértice ALD-V-B051, Longitude: -54°43'17,994", Latitude: -16°10'07,152" e Altitude 267,9 m; no azimute 263°43' e distância 18,83 m até o vértice ALD-V-B052, Longitude: -54°43'18,624", Latitude: -16°10'07,219" e Altitude 268,1 m; no azimute 243°46' e distância 20,17 m até o vértice ALD-V-B053, Longitude: -54°43'19,233", Latitude: -16°10'07,509" e Altitude 268,5 m; no azimute 169°27' e distância 31,83 m até o vértice ALD-V-B054, Longitude: -54°43'19,037", Latitude: -16°10'08,527" e Altitude 269,7 m; no azimute 180°12' e distância 25,15 m até o vértice ALD-V-B055, Longitude: -54°43'19,040", Latitude: -16°10'09,345" e Altitude 270,0 m; no azimute 245°48' e distância 13,12 m até o vértice ALD-V-B056, Longitude: -54°43'19,443", Latitude: -16°10'09,520" e Altitude 269,7 m; no azimute 275°35' e distância 18,0 m até o vértice ALD-V-B057, Longitude: -54°43'20,046", Latitude: -16°10'09,463" e Altitude 269,4 m; no azimute 301°39' e distância 31,1 m até o vértice ALD-V-B058, Longitude: -54°43'20,937", Latitude: -16°10'08,932" e Altitude 269,0 m; no azimute 270°56' e distância 35,6 m até o vértice ALD-V-B059, Longitude: -54°43'22,135", Latitude: -16°10'08,913" e Altitude 270,1 m; no azimute 305°16' e distância 78,24 m até o vértice ALD-V-B060, Longitude: -54°43'24,285", Latitude: -16°10'07,443" e Altitude 271,2 m; no azimute 276°45' e distância 33,72 m até o vértice ALD-V-B061, Longitude: -54°43'25,412", Latitude: -16°10'07,314" e Altitude 270,3 m; no azimute 307°09' e distância 40,67 m até o vértice ALD-V-B062, Longitude: -54°43'26,503", Latitude: -16°10'06,515" e Altitude 269,9 m; no azimute 339°02' e distância 18,11 m até o vértice ALD-V-B063, Longitude: -54°43'26,721", Latitude: -16°10'05,965" e Altitude 270,1 m; no azimute 305°52' e distância 48,94 m até o vértice ALD-V-B064, Longitude: -54°43'28,056", Latitude: -16°10'05,032" e Altitude 269,3 m; no azimute 285°46' e distância 32,32 m até o vértice ALD-V-B065, Longitude: -54°43'29,103", Latitude: -16°10'04,746" e Altitude 269,3 m; no azimute 345°49' e distância 49,27 m até o vértice ALD-V-B066, Longitude: -54°43'29,509", Latitude: -16°10'03,192" e Altitude 269,6 m; no azimute 13°11' e distância 20,96 m até o vértice ALD-V-B067, Longitude: -54°43'29,348", Latitude: -16°10'02,528" e Altitude 268,7 m; no azimute 41°45' e distância 72,7 m até o vértice ALD-V-B068, Longitude: -54°43'27,718", Latitude: -16°10'00,764" e Altitude 265,7 m; no azimute 02°01' e distância 26,08 m até o vértice ALD-V-B069, Longitude: -54°43'27,687", Latitude: -16°09'59,916" e Altitude 264,7 m; no azimute 299°34' e distância 24,97 m até o vértice ALD-V-B070, Longitude: -54°43'28,418", Latitude: -16°09'59,515" e Altitude 264,3 m; no azimute 230°03' e distância 45,68 m até o vértice ALD-V-B071, Longitude: -54°43'29,597", Latitude: -16°10'00,469" e Altitude 265,0 m; no azimute 212°16' e distância 51,52 m até o vértice ALD-V-B072, Longitude: -54°43'30,523", Latitude: -16°10'01,886" e Altitude 267,9 m; no azimute 232°03' e distância 23,7 m até o vértice ALD-V-B073, Longitude: -54°43'31,152", Latitude: -16°10'02,360" e Altitude 268,9 m; no azimute 317°25' e distância 39,08 m até o vértice ALD-V-B074, Longitude: -54°43'32,042", Latitude: -16°10'01,424" e Altitude 267,6 m; no azimute 274°56' e distância 32,09 m até o vértice ALD-V-B075, Longitude: -54°43'33,118", Latitude: -16°10'01,334" e Altitude 267,6 m; no azimute 211°30' e distância 63,89 m até o vértice ALD-V-B076, Longitude: -54°43'34,242", Latitude: -16°10'03,106" e Altitude 267,4 m; no azimute 206°38' e distância 38,49 m até o vértice ALD-V-B077, Longitude: -54°43'34,823", Latitude: -16°10'04,225" e Altitude 266,0 m; no azimute 185°10' e distância 25,34 m até o vértice ALD-V-B078, Longitude: -54°43'34,900", Latitude: -16°10'05,046" e Altitude 265,6 m; no azimute 147°18' e distância 31,63 m até o vértice ALD-V-B079, Longitude: -54°43'34,325", Latitude: -16°10'05,912" e Altitude 265,6 m; no azimute 110°09' e distância 38,61 m até o vértice ALD-V-B080, Longitude: -54°43'33,105", Latitude: -16°10'06,345" e Altitude 265,9 m; no azimute 100°25' e distância 23,44 m até o vértice ALD-V-B081, Longitude: -54°43'32,329", Latitude: -

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Num. 119287183 - Pág. 88



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Marique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.829**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 03**

16°10'06,483" e Altitude 266,4 m; no azimute 88°26' e distância 37,18 m até o vértice ALD-V-B082, Longitude: -54°43'31,078", Latitude: -16°10'06,450" e Altitude 267,6 m; no azimute 39°43' e distância 17,66 m até o vértice ALD-V-B083, Longitude: -54°43'30,698", Latitude: -16°10'06,008" e Altitude 268,3 m; no azimute 81°34' e distância 12,79 m até o vértice ALD-V-B084, Longitude: -54°43'30,272", Latitude: -16°10'05,947" e Altitude 268,8 m; no azimute 205°34' e distância 18,37 m até o vértice ALD-V-B085, Longitude: -54°43'30,539", Latitude: -16°10'06,486" e Altitude 268,0 m; no azimute 234°22' e distância 46,75 m até o vértice ALD-V-B086, Longitude: -54°43'31,818", Latitude: -16°10'07,372" e Altitude 266,4 m; no azimute 154°39' e distância 57,48 m até o vértice ALD-V-B087, Longitude: -54°43'30,990", Latitude: -16°10'09,062" e Altitude 265,6 m; no azimute 138°08' e distância 43,09 m até o vértice ALD-V-B088, Longitude: -54°43'30,022", Latitude: -16°10'10,106" e Altitude 265,3 m; no azimute 184°07' e distância 31,41 m até o vértice ALD-V-B089, Longitude: -54°43'30,098", Latitude: -16°10'11,125" e Altitude 264,6 m; no azimute 188°36' e distância 29,57 m até o vértice ALD-V-B090, Longitude: -54°43'30,247", Latitude: -16°10'12,076" e Altitude 264,0 m; no azimute 166°12' e distância 21,18 m até o vértice ALD-V-B091, Longitude: -54°43'30,077", Latitude: -16°10'12,745" e Altitude 264,0 m; no azimute 108°12' e distância 31,87 m até o vértice ALD-V-B092, Longitude: -54°43'29,058", Latitude: -16°10'13,069" e Altitude 265,7 m; no azimute 162°30' e distância 25,01 m até o vértice ALD-V-B093, Longitude: -54°43'28,805", Latitude: -16°10'13,845" e Altitude 266,2 m; no azimute 162°01' e distância 97,02 m até o vértice ALD-V-B094, Longitude: -54°43'27,797", Latitude: -16°10'16,847" e Altitude 268,0 m; no azimute 165°29' e distância 42,93 m até o vértice ALD-V-B095, Longitude: -54°43'27,435", Latitude: -16°10'18,199" e Altitude 267,9 m; no azimute 189°43' e distância 26,2 m até o vértice ALD-V-B096, Longitude: -54°43'27,584", Latitude: -16°10'19,039" e Altitude 268,2 m; no azimute 195°58' e distância 28,39 m até o vértice ALD-V-B097, Longitude: -54°43'27,847", Latitude: -16°10'19,927" e Altitude 268,4 m; no azimute 241°31' e distância 23,08 m até o vértice ALD-V-B098, Longitude: -54°43'28,530", Latitude: -16°10'20,285" e Altitude 268,3 m; no azimute 335°52' e distância 33,51 m até o vértice ALD-V-B099, Longitude: -54°43'28,991", Latitude: -16°10'19,290" e Altitude 267,8 m; no azimute 312°08' e distância 24,92 m até o vértice ALD-V-B100, Longitude: -54°43'29,613", Latitude: -16°10'18,746" e Altitude 267,4 m; no azimute 272°31' e distância 42,58 m até o vértice ALD-V-B101, Longitude: -54°43'31,045", Latitude: -16°10'18,685" e Altitude 266,6 m; no azimute 320°35' e distância 45,39 m até o vértice ALD-V-B102, Longitude: -54°43'32,015", Latitude: -16°10'17,544" e Altitude 266,1 m; no azimute 286°37' e distância 24,93 m até o vértice ALD-V-B103, Longitude: -54°43'32,819", Latitude: -16°10'17,312" e Altitude 265,8 m; no azimute 327°05' e distância 8,42 m até o vértice ALD-V-B104, Longitude: -54°43'32,973", Latitude: -16°10'17,082" e Altitude 265,7 m; no azimute 54°13' e distância 29,66 m até o vértice ALD-V-B105, Longitude: -54°43'32,163", Latitude: -16°10'16,518" e Altitude 265,5 m; no azimute 50°32' e distância 27,62 m até o vértice ALD-V-B106, Longitude: -54°43'31,445", Latitude: -16°10'15,947" e Altitude 265,1 m; no azimute 354°33' e distância 29,74 m até o vértice ALD-V-B107, Longitude: -54°43'31,540", Latitude: -16°10'14,984" e Altitude 264,5 m; no azimute 332°07' e distância 37,94 m até o vértice

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

**Matrícula nº 4.829**

**Ficha: nº 03 Vº**

ALD-V-B108, Longitude: -54°43'32,137", Latitude: -16°10'13,893" e Altitude 264,4 m; no azimute 299°34' e distância 23,54 m até o vértice ALD-V-B109, Longitude: -54°43'32,826", Latitude: -16°10'13,515" e Altitude 264,5 m; no azimute 256°42' e distância 29,67 m até o vértice ALD-V-B110, Longitude: -54°43'33,798", Latitude: -16°10'13,737" e Altitude 264,3 m; no azimute 218°17' e distância 31,92 m até o vértice ALD-V-B111, Longitude: -54°43'34,464", Latitude: -16°10'14,552" e Altitude 264,4 m; no azimute 293°41' e distância 45,29 m até o vértice ALD-V-B112, Longitude: -54°43'35,860", Latitude: -16°10'13,960" e Altitude 263,7 m; no azimute 253°07' e distância 17,79 m até o vértice ALD-V-B113, Longitude: -54°43'36,433", Latitude: -16°10'14,128" e Altitude 263,5 m; no azimute 217°22' e distância 44,87 m até o vértice ALD-V-B114, Longitude: -54°43'37,350", Latitude: -16°10'15,288" e Altitude 263,0 m; no azimute 207°35' e distância 34,37 m até o vértice ALD-V-B115, Longitude: -54°43'37,886", Latitude: -16°10'16,279" e Altitude 262,8 m; no azimute 226°08' e distância 25,87 m até o vértice ALD-V-B116, Longitude: -54°43'38,514", Latitude: -16°10'16,862" e Altitude 263,1 m; no azimute 243°43' e distância 18,88 m até o vértice ALD-V-B117, Longitude: -54°43'39,084", Latitude: -16°10'17,134" e Altitude 263,3 m; no azimute 226°22' e distância 24,5 m até o vértice ALD-V-B118, Longitude: -54°43'39,681", Latitude: -16°10'17,684" e Altitude 263,0 m; no azimute 210°30' e distância 52,49 m até o vértice ALD-V-B119, Longitude: -54°43'40,578", Latitude: -16°10'19,155" e Altitude 262,7 m; no azimute 212°21' e distância 24,53 m até o vértice ALD-V-B120, Longitude: -54°43'41,020", Latitude: -16°10'19,829" e Altitude 262,5 m; no azimute 197°09' e distância 46,1 m até o vértice ALD-V-B121, Longitude: -54°43'41,478", Latitude: -16°10'21,262" e Altitude 262,8 m; no azimute 147°10' e distância 34,09 m até o vértice ALD-V-B122, Longitude: -54°43'40,856", Latitude: -16°10'22,194" e Altitude 263,9 m; no azimute 98°06' e distância 24,43 m até o vértice ALD-V-B123, Longitude: -54°43'40,042", Latitude: -16°10'22,306" e Altitude 264,6 m; no azimute 122°28' e distância 28,74 m até o vértice ALD-V-B124, Longitude: -54°43'39,226", Latitude: -16°10'22,808" e Altitude 265,2 m; no azimute 178°37' e distância 21,06 m até o vértice ALD-V-B125, Longitude: -54°43'39,209", Latitude: -16°10'23,493" e Altitude 265,1 m; no azimute 163°12' e distância 61,81 m até o vértice ALD-V-B126, Longitude: -54°43'38,608", Latitude: -16°10'25,418" e Altitude 264,5 m; no azimute 201°04' e distância 33,96 m até o vértice ALD-V-B127, Longitude: -54°43'39,019", Latitude: -16°10'26,449" e Altitude 264,2 m; no azimute 190°17' e distância 20,62 m até o vértice ALD-V-B128, Longitude: -54°43'39,143", Latitude: -16°10'27,109" e Altitude 264,0 m; no azimute 247°27' e distância 29,59 m até o vértice ALD-V-B129, Longitude: -54°43'40,063", Latitude: -16°10'27,478" e Altitude 264,0 m; no azimute 285°57' e distância 54,23 m até o vértice ALD-V-B130, Longitude: -54°43'41,818", Latitude: -16°10'26,993" e Altitude 264,0 m; no azimute 340°39' e distância 33,1 m até o vértice ALD-V-B131, Longitude: -54°43'42,187", Latitude: -16°10'25,977" e Altitude 264,0 m; no azimute 271°45' e distância 41,07 m até o vértice ALD-V-B132, Longitude: -54°43'43,569", Latitude: -16°10'25,936" e Altitude 263,8 m; no azimute 224°12' e distância 32,81 m até o vértice ALD-V-B133, Longitude: -54°43'44,339", Latitude: -16°10'26,701" e Altitude 264,5 m; no azimute 165°50' e distância 25,01 m até o vértice ALD-V-B134, Longitude: -54°43'44,133", Latitude: -16°10'27,490" e Altitude 264,9 m; no azimute 145°28' e distância 28,47 m até o vértice ALD-P-F914, Longitude: -54°43'43,590", Latitude: -16°10'28,253" e Altitude 255,71 m; no azimute 206°47' e distância 25,97 m até o vértice ALD-P-F915, Longitude: -54°43'43,984", Latitude: -16°10'29,007" e Altitude 255,81 m; no azimute 283°09' e distância 60,53 m até o vértice ALD-P-F916, Longitude: -54°43'45,968", Latitude: -16°10'28,559" e Altitude 255,94 m; no azimute 246°39' e distância 65,42 m até o vértice ALD-P-F918, Longitude: -54°43'47,990", Latitude: -16°10'29,402" e Altitude 255,89 m; no azimute 213°37' e distância 48,66 m até o vértice ALD-P-F919, Longitude: -54°43'48,897", Latitude: -16°10'30,720" e Altitude 255,52 m; no azimute 194°22' e distância 78,38 m até o vértice ALD-P-F920, Longitude: -54°43'49,552", Latitude: -16°10'33,190" e Altitude 255,41 m; no azimute 228°51' e distância 83,82 m até o vértice ALD-P-F921, Longitude: -54°43'51,677", Latitude: -16°10'34,984" e Altitude 255,37 m;

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Marique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.829**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 04**

no azimute 305°14' e distância 65,25 m até o vértice ALD-P-F922, Longitude: -54°43'53,471", Latitude: -16°10'33,759" e Altitude 255,16 m; no azimute 357°31' e distância 27,45 m até o vértice ALD-P-F923, Longitude: -54°43'53,511", Latitude: -16°10'32,867" e Altitude 254,92 m; no azimute 292°53' e distância 15,25 m até o vértice ALD-P-F924, Longitude: -54°43'53,984", Latitude: -16°10'32,674" e Altitude 254,93 m; no azimute 214°03' e distância 41,96 m até o vértice ALD-P-F925, Longitude: -54°43'54,775", Latitude: -16°10'33,805" e Altitude 255,095 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 4.447 | Fazenda Heliher no azimute 01°09' e distância 51,65 m até o vértice ALD-M-3174, Longitude: -54°43'54,740", Latitude: -16°10'32,125" e Altitude 265,0 m; no azimute 346°16' e distância 60,98 m até o vértice ALD-M-3173, Longitude: -54°43'55,227", Latitude: -16°10'30,198" e Altitude 266,0 m; no azimute 357°13' e distância 150,5 m até o vértice ALD-M-3172, Longitude: -54°43'55,472", Latitude: -16°10'25,308" e Altitude 264,0 m; no azimute 357°29' e distância 109,85 m até o vértice ALD-M-3171, Longitude: -54°43'55,634", Latitude: -16°10'21,738" e Altitude 264,0 m; no azimute 357°40' e distância 63,1 m até o vértice ALD-M-3170, Longitude: -54°43'55,720", Latitude: -16°10'19,687" e Altitude 263,0 m; no azimute 60°47' e distância 54,18 m até o vértice ALD-M-3169, Longitude: -54°43'54,128", Latitude: -16°10'18,827" e Altitude 262,0 m; no azimute 45°11' e distância 13,57 m até o vértice ALD-M-3168, Longitude: -54°43'53,804", Latitude: -16°10'18,516" e Altitude 263,0 m; no azimute 35°10' e distância 30,99 m até o vértice ALD-M-3167, Longitude: -54°43'53,203", Latitude: -16°10'17,692" e Altitude 264,0 m; no azimute 333°06' e distância 45,12 m até o vértice ALD-M-3166, Longitude: -54°43'53,890", Latitude: -16°10'16,383" e Altitude 265,0 m; no azimute 243°25' e distância 87,22 m até o vértice ALD-M-3165, Longitude: -54°43'56,516", Latitude: -16°10'17,652" e Altitude 266,0 m; no azimute 239°05' e distância 253,78 m até o vértice ALD-M-3164, Longitude: -54°44'03,846", Latitude: -16°10'21,892" e Altitude 265,0 m; deste segue confrontando com MT-469 no azimute 18°33' e distância 672,66 m até o vértice ALD-V-B157, Longitude: -54°43'56,642", Latitude: -16°10'01,147" e Altitude 271,5 m; no azimute 27°56' e distância 111,17 m até o vértice ALD-V-B158, Longitude: -54°43'54,889", Latitude: -16°09'57,952" e Altitude 270,3 m; no azimute 34°11' e distância 500,26 m até o vértice ALD-V-B159, Longitude: -54°43'45,426", Latitude: -16°09'44,491" e Altitude 291,6 m; no azimute 40°19' e distância 860,78 m até o vértice ALD-V-B160, Longitude: -54°43'26,679", Latitude: -16°09'23,141" e Altitude 315,6 m; no azimute 55°16' e distância 175,61 m até o vértice ALD-V-B161, Longitude: -54°43'21,821", Latitude: -16°09'19,887" e Altitude 318,9 m; no azimute 74°53' e distância 42,93 m até o vértice ALD-V-B162, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor Fernando Cesar Munhoz Garcia, Código de Credenciamento Incri ALD, CREA 4933D/MT, ART nº 3266289-MT.

**Cadastro:** CCIR sob nº 951.080.670.995-7, assim discriminado: Mod. Rural (ha) 40,000, N. Mod. Rurais 20,00, Mod. Fiscal (ha) 60,00, N. Mod. Fiscais 18,3518, FMP (ha) 2,00, Área Total (ha) 1.101,1057.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Matrícula nº 4.829

Ficha: nº 04 vº

**Proprietário:** JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº. 1279439-2 SSP-MT e inscrito no CPF sob o nº 117.227.621-87, casado sob o regime da Comunhão Universal de Bens, aos 11.07.1980, com IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, brasileira, pecuarista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 0000330-1 SESP-MT e inscrita no CPF sob o nº 047.947.961-53, residentes e domiciliados na Rua João Pessoa, nº 668, Centro, na cidade de Rondonópolis-MT.

**Registro Anterior:** Este imóvel é resultado do procedimento de Georreferenciamento (certificação nº 367d10f8-2c74-41af-b489-23340642e069 emitida pelo INCRA) do imóvel descrito na matrícula anterior nº 993 deste CRI.

Protocolo nº 12.360, de 10 de junho de 2020.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

Emol. R\$ 73,20.

Selo: BKL 38430.

**AV-1/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **PENHORA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-2, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de anotação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 22.10.1993, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo nº C.P. 135/93, auto de penhora expedido pelo Juízo da Comarca de Jaciara-MT) tendo como parte credora HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA E FILHOS e como parte devedora JAIRO DIAS PEREIRA.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-2/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **HIPOTECA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-3, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **HIPOTECA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 28.09.1995, procede-se a presente averbação para fazer constar que foi constituída hipoteca sobre o imóvel objeto da presente matrícula através da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 95/00006-0, a favor do BANCO BRADESCO S/A, agência Rondonópolis-MT, como garantia da dívida de US\$ 3.665.000,00 (Três milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América do Norte), com vencimento para 17 de junho de 1996.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-3/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **ADITIVO.** Conforme se verifica da averbação nº AV-4, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **ADITIVO.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 23.09.1996, procede-se a presente averbação para fazer constar que a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 95/00006-0, acima descrita, foi aditada para alterar o seu vencimento para 02.10.1997, permanecendo inalteradas as demais condições.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-4/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **PENHORA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-5, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, procede-se a presente averbação para fazer constar: Auto de Penhora e Depósito. Carta Precatória nº 090/00. Processo nº 511/99. Data: 09.06.2000. Parte Credora: BANCO BRADESCO S/A. Parte Devedora: JAIRO DIAS PEREIRA, JAIRO DIAS PEREIRA, JAIME DIAS PEREIRA FILHO. Assinado pelo oficial de justiça José Audeniro Feitosa.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.829**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 05**

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-5/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **PENHORA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-6, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 10.08.2000, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo nº CP. 029/2000) tendo como devedor CEREALISTA PARANATINGA LTDA e JAIRO DIAS PEREIRA, e como credor J. WANDERLEY GARCIA DUARTE.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-6/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **PENHORA.** Conforme se verifica do registro nº R-7, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 16.08.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 16 de agosto de 2005. Protocolo nº 2.145, de 16 de agosto de 2005. **PENHORA.** Conforme se verifica de Carta Precatória Cível Itinerante, nº 77/05, expedida pelo Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMa. Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltramini Pulling, e despachada pelo Juiz de Direito da Comarca de Jaciara-MT, Dr. Júlio César Molina Monteiro, relativos à ação de execução (processo nº 2000/375), proposta pelo BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra JAIRO DIAS PEREIRA, JAIVO DIAS PEREIRA FILHO e JAIME DIAS PEREIRA, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 918.842,25. Depositário: Volnei Paulo Issler.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-7/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **REDUÇÃO DE PENHORA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-8, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 22.09.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 22 de setembro de 2005. Protocolo nº 2.188, de 22 de setembro de 2005. À vista de mandado expedido pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, datado de 02.09.2005, devidamente assinado pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Silvia Renata Anffe Souza, procede-se a presente averbação para fazer constar que a penhora a que se refere o ato nº AV-6/993 supra, foi reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-8/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **ADJUDICAÇÃO.** Conforme se verifica do registro nº R-9, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 22.09.2008, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 22 de setembro de 2008. Protocolo nº 4.268, de 04 de setembro de 2008. **ADJUDICAÇÃO.** Conforme se verifica do Auto de Adjudicação datado de 12 de abril de 2007, expedido pelo Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído do processo

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.829

Ficha: nº 05 Vº

nº 1998/640, de Execução de Sentença proposta por HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA, brasileira, viúva, comerciarista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.155.686-7 SSP-SP e inscrita no CPF nº 284.206.911-00, LILLIS FERNANDA BATISTA, brasileira, solteira, balconista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.859.171-3 SSP-SP e inscrita no CPF nº 268.473.348/19, e HERBERT DOS SANTOS BATISTA, brasileiro, solteiro, menor púbere, estudante, portador da Cédula de Identidade RG nº 42.159.478-0 SSP-SP, todos residentes e domiciliados na Rua 13 de Maio, s/nº, Rondonópolis-MT, foi adjudicada a fração ideal correspondente a 433,64963 ha, correspondente a 28,3701% do imóvel objeto da presente matrícula a HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA, LILLIS FERNANDA BATISTA, e HERBERT DOS SANTOS BATISTA, acima qualificados, pelo valor de R\$ 719.395,47.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-9/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do registro nº R-10, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 10.02.2012, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 10 de fevereiro de 2012. Protocolo nº 6.377, de 10 de fevereiro de 2012. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 19 de agosto de 2010 pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 781-46.2010.811.0048 – código 11132), que a empresa INTERLIGAÇÃO ELÉTRICA DO MADEIRA S/A, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, salas 2.601 e 2.608, Bairro Botafogo, CNPJ/MF nº 10.562.611/0001-87, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, “ex-vi” do disposto no art. 167, I, nº21, da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 3.965,95 o valor atribuído à causa.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-10/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do registro nº R-11, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 12.11.2013, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 12 de novembro de 2013. Protocolo nº 7.914, de 12 de novembro de 2013. **CITAÇÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 06 de maio de 2011 pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 198-27.2011.811.0048 – código 20212), que a empresa CATXERÉ TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.542.732/0001-67, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 160, sala nº 1036 (parte), Edifício Le Bourget, Cento, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, e HELENA MARIA SANTOS BATISTA e LILLIS FERNANDA BATISTA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, “ex-vi” do disposto no art. 167, I, “21”, da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 114.297,72 o valor atribuído à causa.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-11/4.829.** Em 10 de junho de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** Conforme se verifica da averbação nº AV-13, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 05.11.2019, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 05 de novembro de 2019. Protocolo nº 11.985, de 10 de outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datado de 26.09.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial - Angelica Alves de Almeida, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.829**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 06**

PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, inscrita no CPF sob o nº 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, acima qualificado, Ação de Execução de Título Extrajudicial, numeração única do CNJ - Conselho Nacional de Justiça nº 1325-63.1996.8.11.0003, valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos).

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**AV-12/4.829.** Em 27 de outubro de 2020. Protocolo nº 12.609, de 27 de outubro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial – Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, endereço: BR 364, nº 1229, Lote 1 A Qd. 609, Rondonópolis-MT e JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, retro qualificado, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 1326-48.1998.8.11.0003 Código 41401, valor da causa R\$ 3.358.019,47 três milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, dezenove reais e quarenta centavos).

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

Emol. R\$ 14,20. Selo: BBM 56721.

**AV-13/4.829.** Em 27 de outubro de 2020. Protocolo nº 12.612, de 27 de outubro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.** A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial – Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: JAIRO DIAS PEREIRA, CPF: 117.227.621-87, retro qualificado, e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA-CPF: 047.947.961-53 a Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 1651-23.1996.8.11.0003 Código 41719, valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões, novecentos e setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos).

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

Emol. R\$ 14,20. Selo: BBM 56721.

**AV-14/4.829.** Em 26 de novembro de 2020. **ERRO EVIDENTE:** Procedo a presente averbação, de ofício, para constar que no momento da abertura da presente matrícula foi realizada erroneamente a remissão da adjudicação registrada no R-9/993 (registro anterior), portanto a totalidade do presente imóvel é pertencente a JAIRO DIAS PEREIRA e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Matrícula nº 4.829

Ficha: nº 06 vº

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**R-15/4.829.** Em 30 de junho de 2021. **PENHORA.** Protocolo nº 13.087, de 30 de junho de 2021. Conforme se verifica do TERMO DE PENHORA, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Sari, relativo à Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 0001651-23.1996.8.11.0003), proposta pelo BANCO SISTEMA S/A, com sede em Curitiba-PR, contra JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, assinado digitalmente pelo Gestor Judiciário, Evandro Luiz Pereira Junior. Procedo o registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 2.659.785,29.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.  
Emol. R\$ 77,00. Selo: BOG 20545.

**AV-16/4.829** - Em 01 de setembro de 2021. Protocolo nº 13.109 de 12 de julho de 2021. **CANCELAMENTO DA AV-1:** Nos termos da determinação contida no Ofício nº 387/2021, datado de 26 de maio 2021, expedido no autos do Processo nº 1241-14.1986.811.0003 - Código 43311, da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltramini, procedo a presente averbação para constar que a penhora constante da AV-1/4.829 foi cancelada.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.  
Emol. R\$ 14,90. Selo: BQH 71311.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.829 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE  
JUSCIMEIRA, ESTADO DE MATO GROSSO

Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora Designada

# CERTIDÃO

**Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique**, Registradora do 1º Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juscimeira-MT, Estado de Mato Grosso, na forma da Lei etc.,

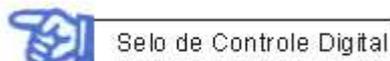
CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro 2, dele verifiquei existir a **matrícula nº 4.830**, efetivada em **10 de junho de 2020**, cujo teor é extraído por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica fazendo parte integrante desta e está conforme o original aqui arquivado.

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, constrações de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **25 de abril de 2022**. (Emol.: R\$ 51,40 Lei 7.550/2001).

O referido é verdade, dou fé.

**Débora Passos de Lima**  
**Escrevente Autorizado(a)**  
(Assinado Digitalmente)

<b>Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso</b>	
Ato de Notas e de Registro	
Código do Cartório: 96	
	<b>Selo de Controle Digital</b> Cód. Ato(s): 176, 8 <b>BSI-17313 R\$ 51,40</b> Consulte: <a href="http://www.tj.mt.jus.br/selos">http://www.tj.mt.jus.br/selos</a>



- Validade: 30 (trinta) dias.

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos.  
Bel. Lúcia Cristina Viefor Jajah Nogueira Marique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.830**

**Data: 10 de junho de 2020.**

**Ficha: nº 01**

**Imóvel:** Uma área de terras medindo **10,1104 ha** (Dez hectares, onze ares e quatro centiares), situada na zona rural deste município e Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso, encerrada num perímetro de 5.172,99 m, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice ALD-V-B136, Longitude: -54°43'20,573", Latitude: -16°09'18,214" e Altitude 321,2 m, deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 993 | Fazenda JJ no azimute 92°44' e distância de 167,94 m até o vértice ALD-V-B135, Longitude: -54°43'14,927", Latitude: -16°09'18,475" e Altitude 321,6 m; no azimute 92°35' e distância 658,24 m até o vértice ALD-M-2897, Longitude: -54°42'52,794", Latitude: -16°09'19,440" e Altitude 276,02 m; deste segue confrontando com MT-469 no azimute 175°53' e distância 38,19 m até o vértice ALD-M-2898, Longitude: -54°42'52,702", Latitude: -16°09'20,679" e Altitude 276,04 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 993 | Fazenda JJ no azimute 272°24' e distância 662,76 m até o vértice ALD-V-B163, Longitude: -54°43'14,990", Latitude: -16°09'19,774" e Altitude 318,3 m; no azimute 272°44' e distância 161,69 m até o vértice ALD-V-B162, Longitude: -54°43'20,426", Latitude: -16°09'19,523" e Altitude 320,2 m; no azimute 254°53' e distância 42,93 m até o vértice ALD-V-B161, Longitude: -54°43'21,821", Latitude: -16°09'19,887" e Altitude 318,9 m; no azimute 235°16' e distância 175,61 m até o vértice ALD-V-B160, Longitude: -54°43'26,679", Latitude: -16°09'23,141" e Altitude 315,6 m; no azimute 220°19' e distância 860,78 m até o vértice ALD-V-B159, Longitude: -54°43'45,426", Latitude: -16°09'44,491" e Altitude 291,6 m; no azimute 214°11' e distância 500,26 m até o vértice ALD-V-B158, Longitude: -54°43'54,889", Latitude: -16°09'57,952" e Altitude 270,3 m; no azimute 207°56' e distância 111,17 m até o vértice ALD-V-B157, Longitude: -54°43'56,642", Latitude: -16°10'01,147" e Altitude 271,5 m; deste segue confrontando com MT-469 no azimute 268°45' e distância 42,49 m até o vértice ALD-M-3162, Longitude: -54°43'58,072", Latitude: -16°10'01,177" e Altitude 271,8 m; deste segue confrontando com CNS: 06.446-9 | Mat. 993 | Fazenda JJ no azimute 18°31' e distância 17,67 m até o vértice ALD-V-B141, Longitude: -54°43'57,883", Latitude: -16°10'00,632" e Altitude 272,0 m; no azimute 27°56' e distância 116,63 m até o vértice ALD-V-B140, Longitude: -54°43'56,044", Latitude: -16°09'57,280" e Altitude 271,7 m; no azimute 34°11' e distância 504,6 m até o vértice ALD-V-B139, Longitude: -54°43'46,498", Latitude: -16°09'43,703" e Altitude 289,2 m; no azimute 40°19' e distância 868,19 m até o vértice ALD-V-B138, Longitude: -54°43'27,590", Latitude: -16°09'22,169" e Altitude 314,2 m; no azimute 55°16' e distância 187,77 m até o vértice ALD-V-B137, Longitude: -54°43'22,396", Latitude: -16°09'18,689" e Altitude 317,9 m; no azimute 74°54' e distância 56,1 m até o vértice ALD-V-B136, ponto inicial da descrição deste imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor Fernando Cesar Munhoz Garcia, Código de Credenciamento Inera ALD, CREA 4933D/MT, ART nº 3266289-MT.

**Cadastro:** CCIR sob nº 951.080.670.995-7, assim discriminado: Mod. Rural (ha) 40,000, N. Mod. Rurais 20,00, Mod. Fiscal (ha) 60,00, N. Mod. Fiscais 18,3518, FMP (ha) 2,00, Área Total (ha) 1.101,1057.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.830 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.830

Ficha: nº 01 vº

**Proprietário:** JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº. 1279439-2 SSP-MT e inscrito no CPF sob o nº 117.227.621-87, casado sob o regime da Comunhão Universal de Bens, aos 11.07.1980, com IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, brasileira, pecuarista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 0000330-1 SESP-MT e inscrita no CPF sob o nº 047.947.961-53, residentes e domiciliados na Rua João Pessoa, nº 668, Centro, na cidade de Rondonópolis-MT.

**Registro Anterior:** Este imóvel é resultado do procedimento de Georreferenciamento (certificação nº cf331efc-2316-4ff4-b14f-a57d7c5c2487 emitida pelo INCRA) do imóvel descrito na matrícula anterior nº 993 deste CRI.

Protocolo nº 12.360, de 10 de junho de 2020.

A Registradora, Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique

Emol. R\$ 73,20.

Selo: BKL 38430.

**AV-1/4.830.** Em 10 de junho de 2020. **RODOVIA MT-469.** Procedeu-se a presente averbação para fazer constar que segundo o memorial descritivo o imóvel objeto da presente matrícula compreende a faixa de domínio da Rodovia MT-469.

A Registradora, Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

**R-2/4.830.** Em 30 de junho de 2021. **PENHORA.** Protocolo nº 13.087, de 30 de junho de 2021. Conforme se verifica do TERMO DE PENHORA, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Sari, relativo à Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 0001651-23.1996.8.11.0003), proposta pelo BANCO SISTEMA S/A, com sede em Curitiba-PR, contra JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, assinado digitalmente pelo Gestor Judiciário, Evandro Luiz Pereira Junior. Procedo o registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 2.659.785,29.

A Registradora, Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.

Emol. R\$ 77,00. Selo: BOG 20545.

Esta página pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.830 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT

Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Num. 119287183 - Pág. 99



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE  
JUSCIMEIRA, ESTADO DE MATO GROSSO

Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora Designada

# CERTIDÃO

**Lucia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique**, Registradora do 1º Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juscimeira-MT, Estado de Mato Grosso, na forma da Lei etc.,

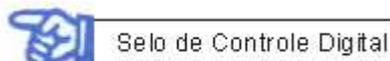
CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro 2, dele verifiquei existir a **matrícula nº 4.945**, efetivada em **03 de dezembro de 2020**, cujo teor é extraído por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica fazendo parte integrante desta e está conforme o original aqui arquivado.

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, condições de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **25 de abril de 2022**. (Emol.: R\$ 67,60 Lei 7.550/2001).

O referido é verdade, dou fé.

**Débora Passos de Lima**  
**Escrevente Autorizado(a)**  
(Assinado Digitalmente)

<b>Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso</b>	
Ato de Notas e de Registro	
Código do Cartório: 96	
	<b>Selo de Controle Digital</b> Cód. Ato(s): 176, 177, 8 <b>BSI-17314 R\$ 67,60</b> Consulte: <a href="http://www.tj.mt.jus.br/selos">http://www.tj.mt.jus.br/selos</a>



- Validade: 30 (trinta) dias.

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Marriquet  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.945**

**Data: 03 de dezembro de 2020.**

**Ficha: nº 01**

**Imóvel:** Uma área de terras medindo **60,1884 ha** (sessenta hectares, dezoito ares e oitenta e quatro centiares), denominada "FAZENDA J.J - DESMEMBRADA", situada na zona rural deste município e Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso, com perímetro de 3.658,36 m, com as seguintes medidas e confrontações:

VERTICES				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Alt. (m)	Código	Área(m²)	Dist.(m)	Confrontações
AAU-M-3376	-54°45'14,611"	-16°07'28,826"	306,06	EJH-M-0192	170°16'	1405,48	ENS. 06.446-9 / Mat. 374 / Fazenda Santo Espedito
FJH-M-0192	-54°45'06,623"	-16°08'13,899"	352,71	ALD-M-4349	263°28'	433,29	ENS. 06.446-9 / Mat. 4454 / Fazenda Vale do Sol
ALD-M-4349	-54°45'21,111"	-16°08'15,491"	309,15	ALD-M-4348	330°27'	1191,31	ENS. 06.446-9 / Mat. 4827 / Fazenda J.J-Renascimento
ALD-M-4348	-54°45'28,870"	-16°07'30,856"	306,98	AAU-M-3378	81°37'	426,27	ENS. 06.446-9 / Mat. 1543 / Fazenda Oriente II

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema de coordenadas geodésicas (latitude e longitude) e Sistema Geodésico de Referência SIRGAS2000. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo engenheiro agrimensor Fernando César Munhoz Garcia, CREA n.º 4933D/MT, credenciamento no INCRA com o código ALD, ART n.º 1220200085819-MT, devidamente certificados pelo INCRA via SIGEF em 03 de agosto de 2020, sob o código de CERTIFICAÇÃO n.º a62daf3d-a9d9-48bf-b38e-912a9fef5376.

**Cadastro:** CCIR n.º 951.080.670.995-7, assim discriminado: Mod. Rural (ha): 40,0191; N.º Mod. Rurais: 20,55; Mod. Fiscal (ha): 60,0000; N.º Mod. Fiscais: 18,8399; FMP (ha): 2,00; Área Total (ha): 1.130,3932. NIRF/ITR n.º 9.445.376-4.

**Proprietário:** JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado com IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da lei 6.515/77, ele pecuarista, portador da Cédula de Identidade - RG n.º 1279439-2 SSP-MT e do CPF n.º 117.227.621-87, ela brasileira, pecuarista, portadora da Cédula de Identidade - RG n.º 0000330-1 SESP-MT e do CPF n.º 047.947.961-53, residentes e domiciliados na Rua João Pessoa, n.º 668, Centro, na cidade de Rondonópolis-MT.

**Registro Anterior:** Este imóvel é resultado do desmembramento do imóvel descrito na matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI.

Protocolo n.º 12.704, de 03 de dezembro de 2020.

Abertura de matrícula realizada em 03 de dezembro de 2020.

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

Emol. R\$ 73,20. Selo: BMM 57227.

**AV-1/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-1 da matrícula anterior n.º 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-2, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. PENHORA. Conforme se verifica de anotação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 22.10.1993, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo nº C.P. 135/93, auto de penhora expedido pelo Juízo da Comarca de Jaciara-MT) tendo como parte credora HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA E FILHOS e como parte devedora JAIRO DIAS PEREIRA."

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.945 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



Matrícula nº 4.945

Ficha: nº 01 Vº

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**AV-2/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **HIPOTECA:** Conforme se verifica da AV-2 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-3, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. HIPOTECA. Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 28.09.1995, procede-se a presente averbação para fazer constar que foi constituída hipoteca sobre o imóvel objeto da presente matrícula através da Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária nº 95/00006-0, a favor do BANCO BRADESCO S/A, agência Rondonópolis-MT, como garantia da dívida de US\$ 3.665.000,00 (Três milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América do Norte), com vencimento para 17 de junho de 1996."

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**AV-3/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **ADITIVO:** Conforme se verifica da AV-3 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-4, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. ADITIVO. Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 23.09.1996, procede-se a presente averbação para fazer constar que a Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária nº 95/00006-0, acima descrita, foi aditada para alterar o seu vencimento para 02.10.1997, permanecendo inalteradas as demais condições."

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**AV-4/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-4 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-5, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. PENHORA. Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, procede-se a presente averbação para fazer constar: Auto de Penhora e Depósito. Carta Precatória nº 090/00. Processo nº 511/99. Data: 09.06.2000. Parte Credora: BANCO BRADESCO S/A. Parte Devedora: JAIRO DIAS PEREIRA, JAIVO DIAS PEREIRA, JAIME DIAS PEREIRA FILHO. Assinado pelo oficial de justiça José Audeniro Feitosa."

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**AV-5/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-5 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-6, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 11.05.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 11 de maio de 2005. PENHORA. Conforme se verifica de averbação anterior do CRI de Jaciara-MT, datada de 10.08.2000, procede-se a presente averbação para fazer constar que 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado (processo nº CP. 029/2000) tendo como devedor CEREALISTA PARANATINGA LTDA e JAIRO DIAS PEREIRA, e como credor J. WANDERLEY GARCIA DUARTE."

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**AV-6/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **PENHORA:** Conforme se verifica da AV-6 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-7, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 16.08.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 16 de agosto de 2005. Protocolo nº 2.145, de 16 de agosto de 2005. PENHORA. Conforme se verifica de Carta Precatória Cível Itinerante, nº 77/05, expedida pelo Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMa. Juíza de Direito Dra.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.945 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manique  
Registradora

## Livro 2 Registro Geral

**Matrícula nº 4.945**

**Data: 03 de dezembro de 2020.**

**Ficha: nº 02**

Milene Aparecida Pereira Beltramini Pulling, e despachada pelo Juiz de Direito da Comarca de Jaciara-MT, Dr. Júlio César Molina Monteiro, relativos à ação de execução (processo nº 2000/375), proposta pelo BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, contra JAIRO DIAS PEREIRA, JAIRO DIAS PEREIRA FILHO e JAIME DIAS PEREIRA, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 918.842,25. Depositário: Volnei Paulo Issler."

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**AV-7/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **REDUÇÃO DE PENHORA:** Conforme se verifica da AV-7 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-8, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 22.09.2005, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 22 de setembro de 2005. Protocolo nº 2.188, de 22 de setembro de 2005. À vista de mandado expedido pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, datado de 02.09.2005, devidamente assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Silvia Renata Anffe Souza, procede-se a presente averbação para fazer constar que a penhora a que se refere o ato nº AV-6/993 supra, foi reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel."

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**AV-8/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **CITACÃO:** Conforme se verifica da AV-9 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-10, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 10.02.2012, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 10 de fevereiro de 2012. Protocolo nº 6.377, de 10 de fevereiro de 2012. **CITACÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 19 de agosto de 2010 pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 781-46.2010.811.0048 - código 11132), que a empresa INTERLIGAÇÃO ELÉTRICA DO MADEIRA S/A, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, salas 2.601 e 2.608, Bairro Botafogo, CNPJ/MF nº 10.562.611/0001-87, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, nº21, da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 3.965,95 o valor atribuído à causa."

A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**AV-9/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **CITACÃO:** Conforme se verifica da AV-10 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica do registro nº R-11, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datado de 12.11.2013, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 12 de novembro de 2013. Protocolo nº 7.914, de 12 de novembro de 2013. **CITACÃO.** Conforme se verifica do Mandado expedido em 06 de maio de 2011 pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Juscimeira-MT, extraído dos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.945 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Matrícula nº 4.945

Ficha: nº 02 Vº

com Pedido de Liminar de Imissão de Posse (processo nº 198-27.2011.811.0048 - código 20212), que a empresa CATXERÊ TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.542.732/0001-67, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 160, sala nº 1036 (parte), Edifício Le Bourget, Cento, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, move em face de JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVONE DE CAMPOS MELLO PEREIRA; e HELENA MARIA SANTOS BATISTA e LILIS FERNANDA BATISTA, consta que os réus foram CITADOS para os termos da ação, "ex-vi" do disposto no art. 167, I, "21", da Lei nº 6.015/73, sendo de R\$ 114.297,72 o valor atribuído à causa."

A 2ª Substituta, Christina Oliveira Fonseca.

**AV-10/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-11 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 10.06.2020. "Conforme se verifica da averbação nº AV-13, da matrícula anterior nº 993 deste CRI, datada de 05.11.2019, procedo a presente averbação para fazer constar: Em 05 de novembro de 2019. Protocolo nº 11.985, de 10 de outubro de 2019. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. A requerimento do interessado e à Vista de Certidão expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datado de 26.09.2019, devidamente assinado pela Gestora Judicial - Angelica Alves de Almeida, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, inscrita no CPF sob o nº 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, acima qualificado, Ação de Execução de Título Extrajudicial, numeração única do CNJ - Conselho Nacional de Justiça nº 1325-63.1996.8.11.0003, valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos)."

A 2ª Substituta, Christina Oliveira Fonseca.

**AV-11/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-12 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 27.10.2020, procedo a presente averbação para fazer constar: "Em 27 de outubro de 2020. A requerimento do interessado e à vista da Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinada pela Gestora Judicial - Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ nº 76.543.115/0001-94, contra: CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.170.225/0001-96, endereço: BR 364, nº 1229, Lote 1 A Qd. 609, Rondonópolis-MT e JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, retro qualificado, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1326-48.1998.811.0003 - Código 41401, valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, dezenove reais e quarenta centavos)."

A 2ª Substituta, Christina Oliveira Fonseca.

**AV-12/4.945.** Em 03 de dezembro de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Conforme se verifica da AV-13 da matrícula anterior nº 4.827 deste CRI, datada de 27.10.2020, procedo a presente averbação para fazer constar: "Em 27 de outubro de 2020. A requerimento do interessado e à vista da Certidão expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 17.12.2019, devidamente assinada pela Gestora Judicial - Juliana Martello do Amaral Paulista, faço constar que foi proposta por BANCO SISTEMA S/A, inscrito no CNPJ nº 76.543.115/0001-94, contra: JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, CPF nº 047.947.961-53, retro qualificados, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1651-

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.945 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Num. 119287183 - Pág. 104





**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos  
Bel. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique  
Registradora

**Livro 2**  
**Registro Geral**

**Matrícula nº 4.945**

**Data: 03 de dezembro de 2020.**

**Ficha: nº 03**

23.1996.811.0003 - Código 41719, valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões, novecentos e setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos).”  
A 2ª Substituta. Christina Oliveira Fonseca.

**R-13/4.945.** Em 30 de junho de 2021. **PENHORA.** Protocolo nº 13.087, de 30 de junho de 2021. Conforme se verifica do **TERMO DE PENHORA**, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Sari, relativo à Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 0001651-23.1996.8.11.0003), proposta pelo BANCO SISTEMA S/A, com sede em Curitiba-PR, contra JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, assinado digitalmente pelo Gestor Judiciário, Evandro Luiz Pereira Junior. Procedo o registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 2.659.785,29.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.  
Emol. R\$ 77,00. Selo: BOG 20545.

**AV-14/4.945** - Em 01 de setembro de 2021. Protocolo nº 13.109 de 12 de julho de 2021. **CANCELAMENTO DA AV-1:** Nos termos da determinação contida no Ofício nº 387/2021, datado de 26 de maio 2021, expedido no autos do Processo nº 1241-14.1986.811.0003 - Código 43311, da Terceira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, devidamente assinado pela MMª Juíza de Direito Dra. Milene Aparecida Pereira Beltramini, procedo a presente averbação para constar que a penhora constante da AV-1/4.945 foi cancelada.

A Registradora. Lúcia Cristina Victor Jajah Nogueira Manrique.  
Emol. R\$ 14,90. Selo: BQH 71311.

Está pagina pertence a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.945 emitida em data de 25/04/2022

Avenida Joaquim Miguel dos Santos nº 130 - CEP 78810-000- Juscimeira - MT  
Fone: (66) 3412-1079 - e-mail: primeirojuscimeira@yahoo.com.br



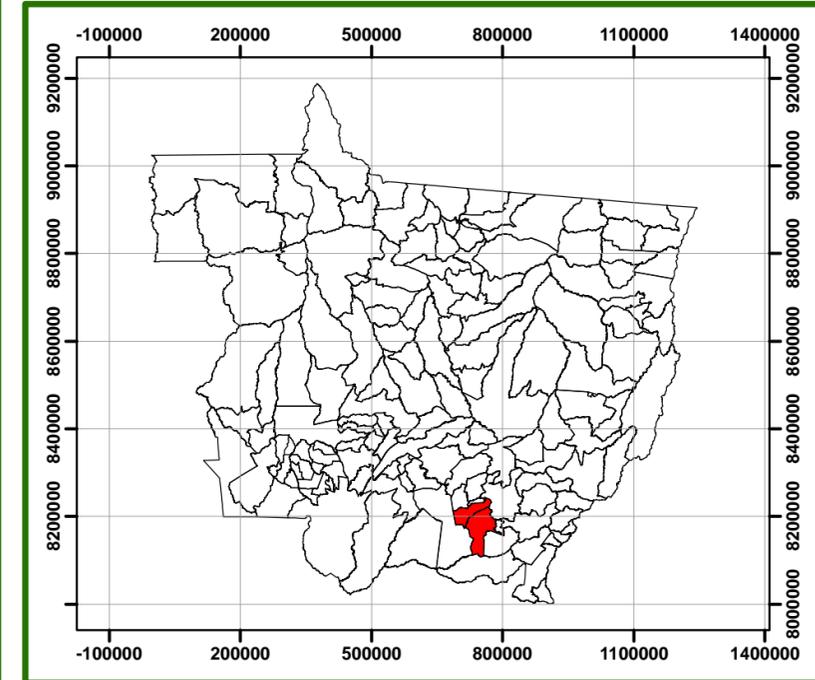
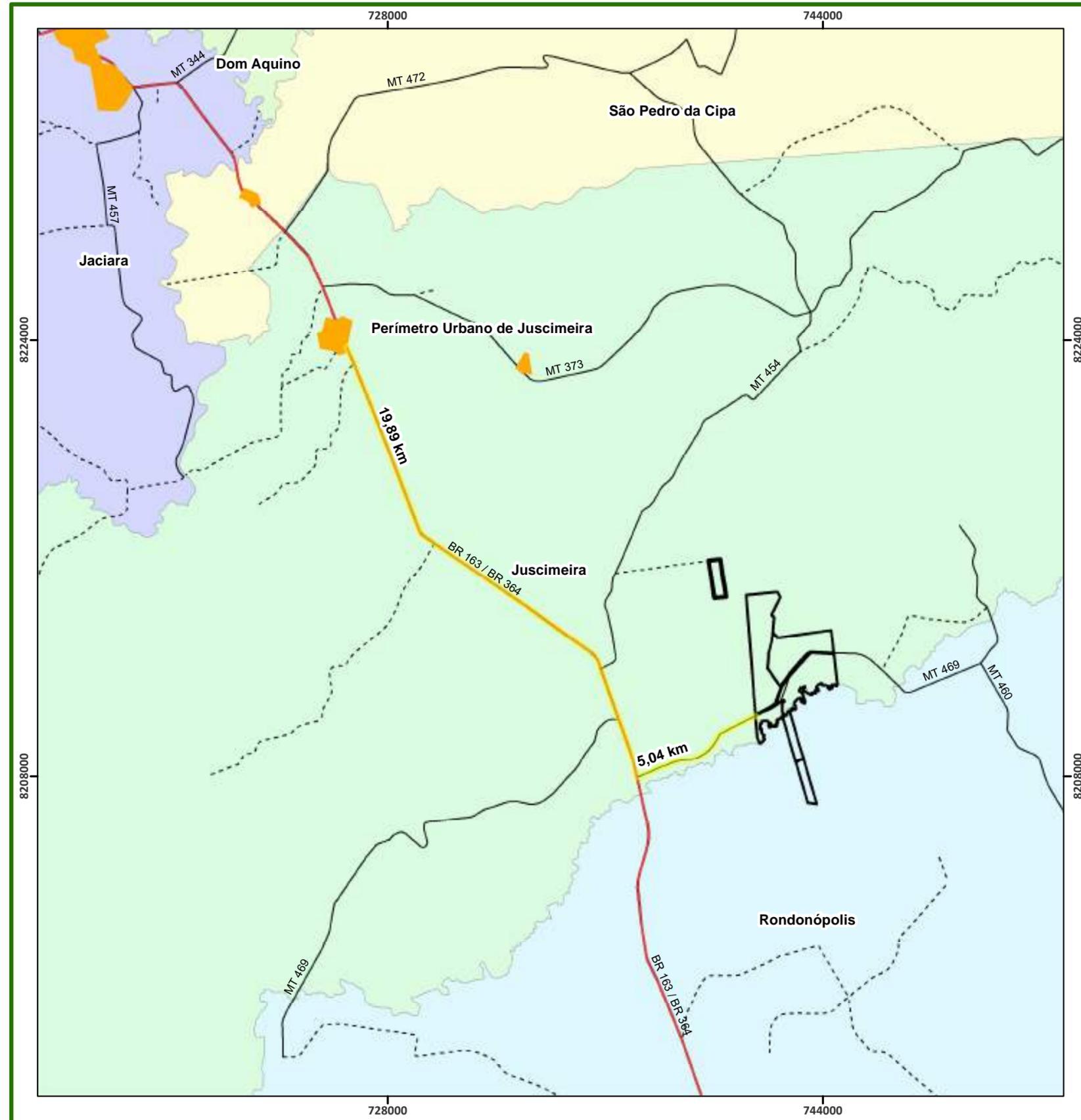
---

## **ANEXO 02**

## **CROQUI DE ACESSO**

---





### Legenda

- Vias de Acesso
- Vias Interurbanas**
- Rodovia Municipal
- Rodovia Estadual
- Rodovia Federal
- Área Urbana
- Fazenda JJ

Empreendimento:	<b>Fazenda JJ</b>		Elaboração:		
Interessado:	Jairo Dias Pereira				
Município:	Paranatinga - MT				
Assunto:	Croqui de Acesso				
Elaborador:	Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala:	1:250.000	Data:	30/09/2022
Resp. Técnico:	 Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:		Rota:	
		Satélite:		Fuso:	21 / 57° Wgr



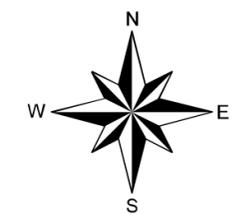
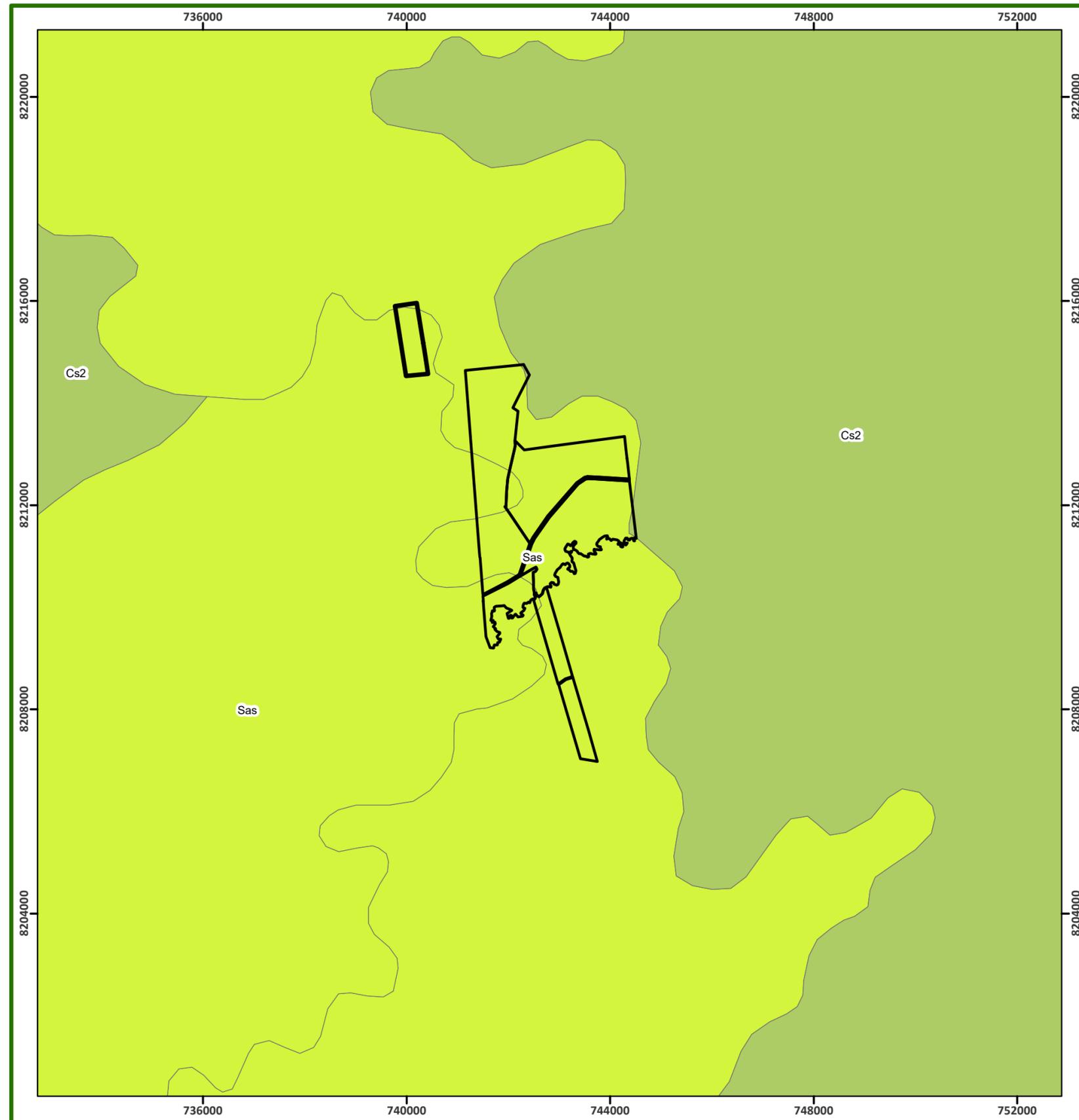
---

## ANEXO 03

# CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL

---





### Legenda

- Fazenda\_JJ\_Desmembrada
- Fazenda JJ

**SIGLA**

- Cs2 - Floresta Estacional Decidual Submontana
- Sas - Savana Estacional Arborizada sem Floresta de Galeria

Empreendimento: <b>Fazenda JJ</b>		Elaboração:	
Interessado: <b>Jairo Dias Pereira</b>			
Município: <b>Paranatinga - MT</b>			
Assunto: <b>Croqui de Tipologia Vegetal</b>			
Elaborador: <b>Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com</b>	Escala: <b>1:80.000</b>	Data: <b>30/09/2022</b>	
Resp. Técnico: <b>Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070</b>	Data da Imagem:	Rota:	
	Base: <b>RADAMBRASIL</b>	Fuso: <b>21 / 57° Wgr</b>	



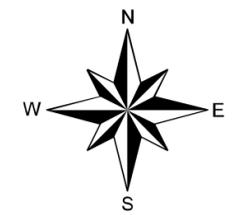
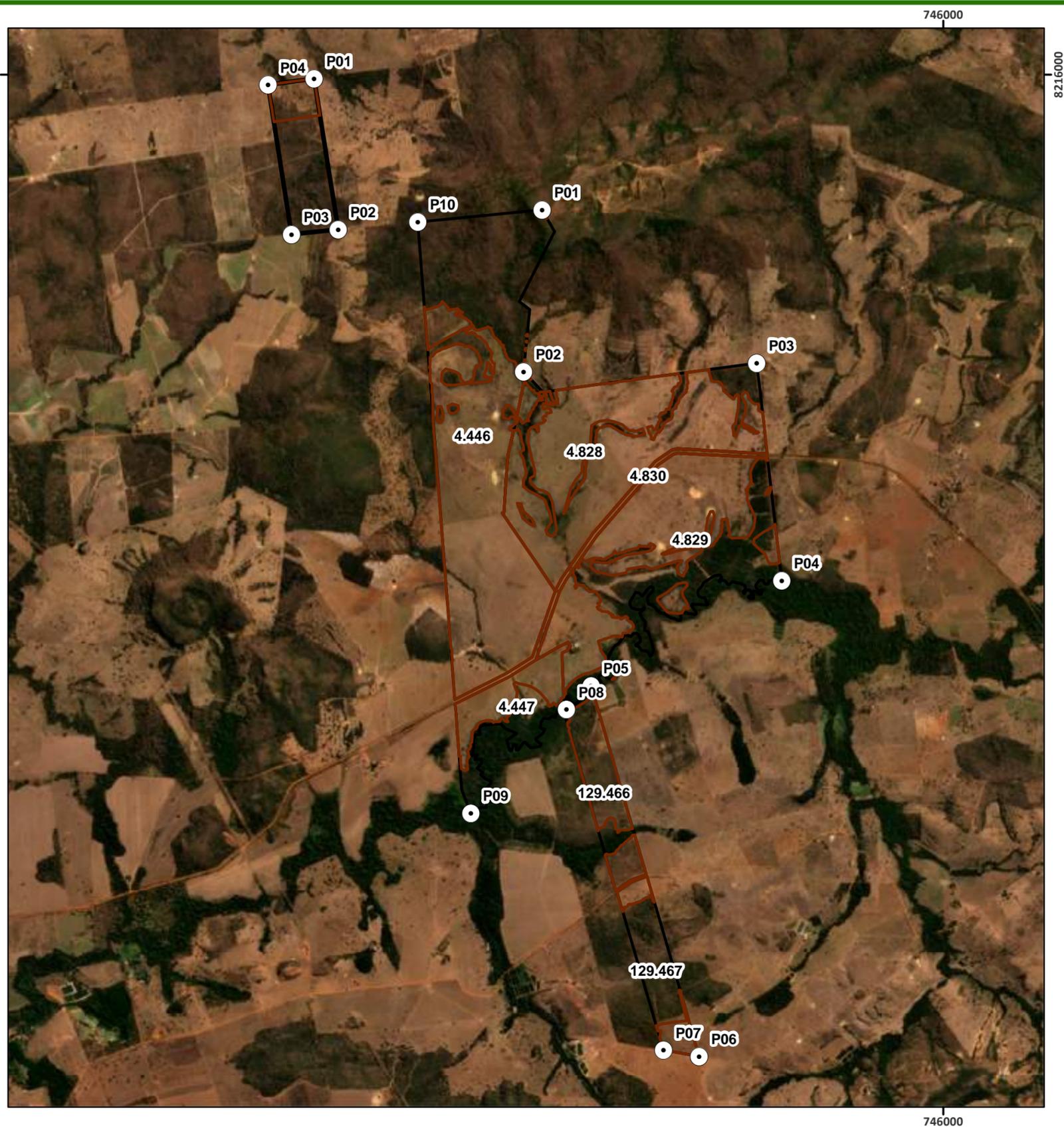
---

## ANEXO 04

# CROQUIS DE SITUAÇÃO

---





**Legenda**

- Vértices
- ▭ Área Consolidada
- ▭ Fazenda JJ

Ponto	Coordenadas UTM	
	E(m)	N(m)
P01	740.194,66	8.215.969,81
P02	740.422,78	8.214.573,12
P03	739.982,56	8.214.529,10
P04	739.770,46	8.215.909,78

Ponto	Coordenadas UTM	
	E(m)	N(m)
P01	742.281,91	8.214.741,64
P02	742.123,44	8.213.249,31
P03	744.289,30	8.213.368,17
P04	744.540,22	8.211.373,99
P05	742.744,14	8.210.396,71
P06	743.761,04	8.206.976,24
P07	743.404,46	8.207.029,06
P08	742.506,42	8.210.159,00
P09	741.648,00	8.209.221,34
P10	741.172,57	8.214.662,40

Imóvel:	<b>Fazenda JJ</b>		Elaboração:		
Interessado:	Jairo Dias Pereira				
Município:	Paranatinga - MT				
Assunto:	Croqui de Situação				
Elaboração:	Fernanda Ceconello - (65) 3623-8950 fernanda@greenagroflorestal.com	Escala:	1:38.000	Data:	30/09/2022
Resp. Técnico:	 Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:	08/2022	Rota:	
		Satélite:	PLANET	Fuso:	21 / 57º Wgr



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10  
 Número do documento: 23053020031702500000115559590  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

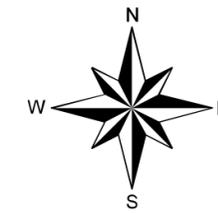
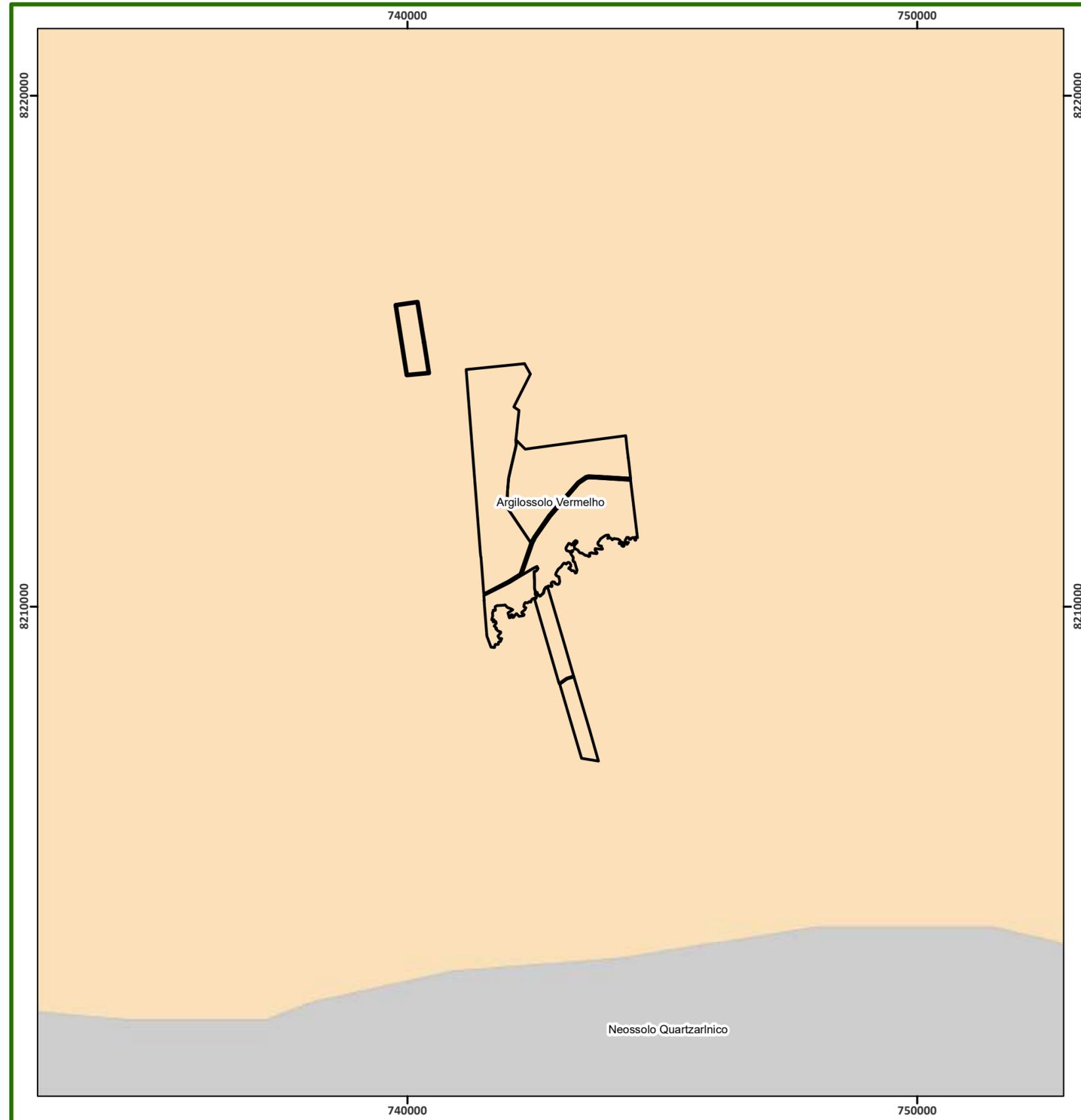
---

## ANEXO 05

# CROQUI DE SOLOS

---





### Legenda

-  Fazenda JJ
-  Fazenda\_JJ\_Desmembrada

**Solos - RadamBrasil**

-  Argilossolo Vermelho

Empreendimento: <b>Fazenda JJ</b>		Elaboração:	
Interessado: <b>Jairo Dias Pereira</b>			
Município: <b>Paranatinga - MT</b>			
Assunto: <b>Croqui de Solos</b>		Data: <b>30/09/2022</b>	
Elaborador: <b>Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com</b>	Escala: <b>1:80.000</b>		
Resp. Técnico:  <b>Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070</b>	Data da Imagem:	Rota:	
	Base: <b>RADAMBRASIL</b>	Fuso: <b>21 / 57° Wgr</b>	



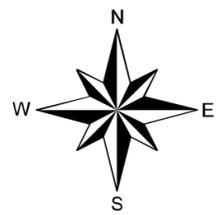
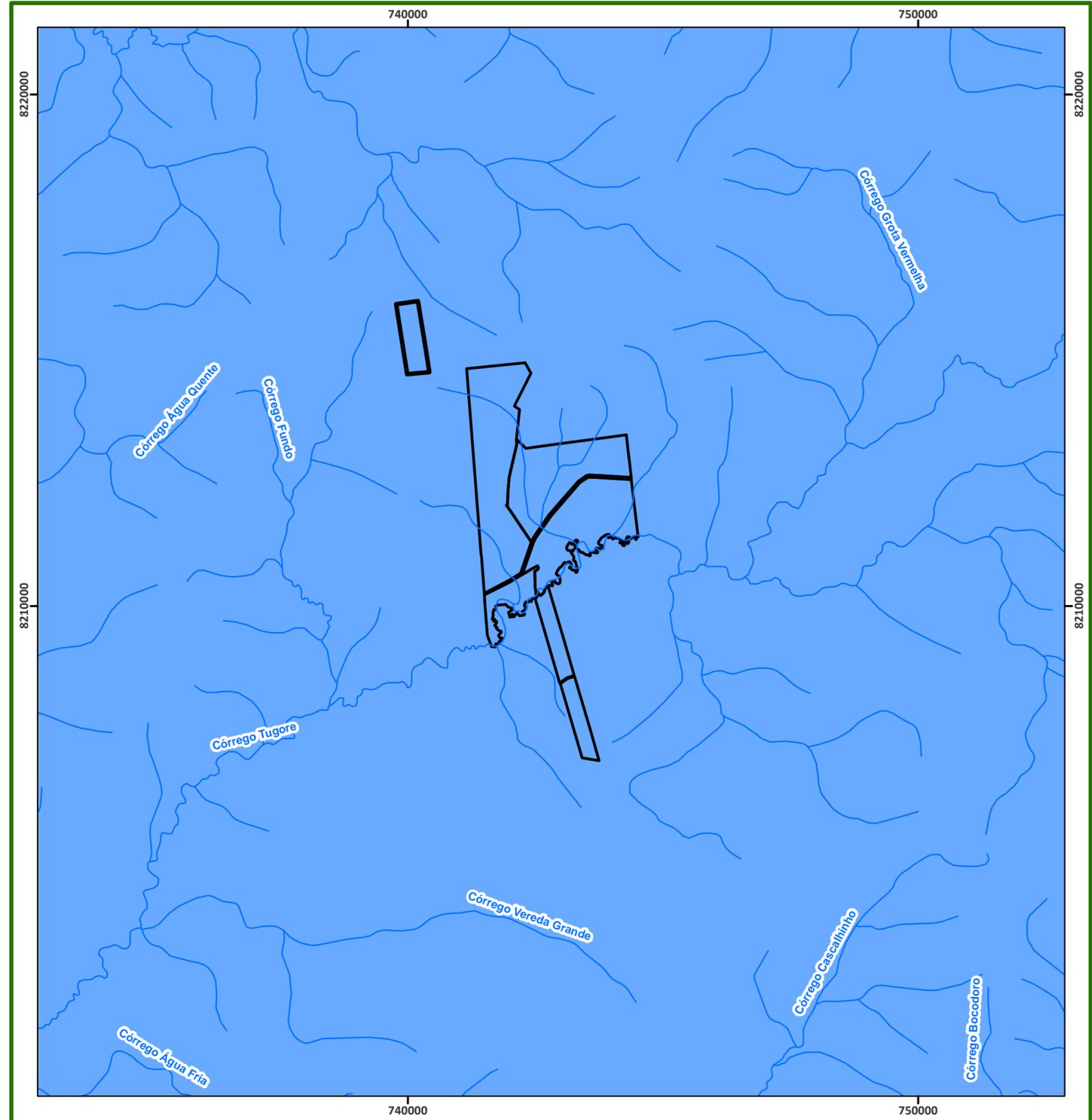
---

## ANEXO 06

# CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS

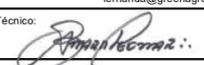
---





**Legenda**

- Hidrografia
- Matrículas
- Bacia Hidrográfica do Paraguai, Sub-Bacia do Alto Paraguai, Unidade São Lourenço

Empreendimento: <b>Fazenda JJ</b>		Elaboração:	
Interessado: <b>Jairo Dias Pereira</b>			
Município: <b>Paranatinga - MT</b>			
Assunto: <b>Croqui de Bacias Hidrográficas</b>			
Elaborador: <small>Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com</small>	Escala: <b>1:80.000</b>	Data: <b>30/09/2022</b>	
Resp. Técnico:  <b>Cleomar Nunes do Amaral</b> <small>Eng. Agrônomo - CREA 1207167070</small>	Data da Imagem:	Rota:	
	Base:	Fuso:	<b>21 / 57° Wgr</b>



---

## ANEXO 07

### ELEMENTOS DA AMOSTRA

---



---

## ANEXO 08

# RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

---



venda

**R\$ 140.000.000**



Rural · 37000000m<sup>2</sup>

Imovelweb Rurais Comprar Mato Grosso Rondonópolis Fazenda à venda, 37000000 m<sup>2</sup>  
por R\$ 140.000.000 - Parque dos Lírios - Rondonópolis/MT

 Publicado há 339 dias

## Fazenda à Venda, 37000000 m<sup>2</sup> Por R\$140.000.000 - Parque Dos Lírios - Rondonópolis/mt

37000000 m<sup>2</sup> Total      37000000 m<sup>2</sup> Útil

3700 hectares . 3000 mil formada, 1700 hectares da para plantio, vizinho tudo soja, plantada na lavoura. 20 km do asfalto. Casa, curral e barracão. Boa de água e tem poço também. Valor 800



mim saco de soja. Localização MT - 01/04/2023

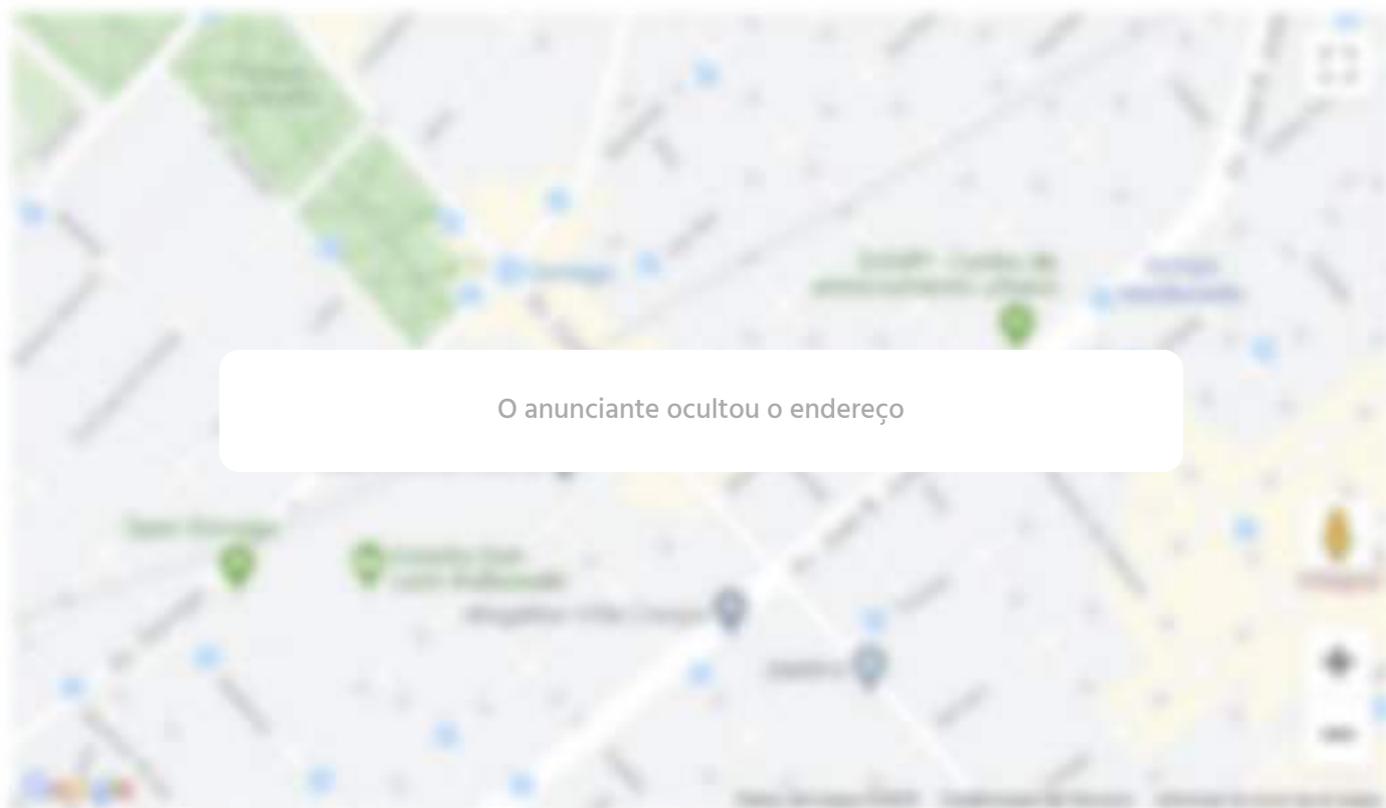
## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



⚠️ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 📝

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.



## Dados do anunciante

### IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS

Código do anunciante: FA1174 | Cód. Imovelweb: 2964742737 | CRECI: 32333

#### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel —

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- [la aqui](#).

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Imovelweb não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



IBR IMÓVEIS & EMPREENDIME...



[Ver o telefone](#)

[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este





R\$ 60.000.000



Centro, Canarana

1430 ha



R\$ 85.000.000



Centro, Bom Jesus do Araguaia

43230000 m²



R\$

Ce

### Outros imóveis novos para você



Em obra

R\$ 369.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra



Em obra

R\$ 480.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra    Abril 2025



E

R\$

Ru  
Sar



Ver mais em Rondonópolis - MT



Mais Imovelweb



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 imovelweb.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da





Fazendas, Sítios e Chácar... ▾ / [Parque Industrial Vitorasso](#)

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 1040600m² - Parque Industrial...

fazenda/sítio/chácara para comprar em

[Parque Industrial Vitorasso, Rondonópolis - MT](#)



**Venda R\$ 11.000.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



1040600 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 11.000.000, Parque Industrial Vitorasso, Rondonópolis - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



[WhatsApp](#)

1 pessoa interessada nesta oferta

Winner Brokers

64 avaliações

[Simular Financiamento](#)[Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Parque Industrial Vitorasso

Oportunidade de Negócio.

Excelente Localização.  
Frente estradaPropriedade conta com:  
43 Alqueiras Paulista (1040600 m²)  
Planta 27 alqueires  
Terra vermelha  
Reserva.  
Rica em água.Para maiores informações ou agendar visitas, entrar em contato:  
Telefone e WhatsApp: 0800 949 9088

CRECI: 4306J

WINNER BROKERS

A imobiliária que mais cresce no Brasil -

[Mostrar menos](#)[Favoritar](#)[Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(6.464\)](#)Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Area Rural de Rondonopolis, Rondonópolis

**R\$ 9.000.000**

3370000 m² 2 quartos 3 vagas



COMPRAR  
Área Rural, Zona Rural

**R\$ 90.000.000**

720 m²



### Encontre outros imóveis similares



Avenida Marechal Rondon,  
Centro

**R\$ 12.000.000**

6679200 m²



Área Rural, Area Rural de  
Rondonopolis

**R\$ 5.000.000**

2420000 m²



Avenida Amazonas, Zona  
Rural

**R\$ 31.000.000**

6270000 m²



Avenida Dom Wunibaldo,  
Zona Rural

**R\$ 24.000.000**

16040000 m²



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

Fazenda À Venda,  
1030000000 M² Por R\$ 1.80...

**R\$ 1.800.000.000**

Clique

Rurais À Venda - Em Itiquira

**R\$ 2.400.000.000**

Clique

Fazendi  
Com 10

**R\$ 2.**

C



Buscar



+ Desapegar



R\$ 140.000.000



FAZENDA NEGOCIO DE OPORTUNIDADE!!!

Publicado em 15/03 às 11:47

### Descrição

Código do anúncio: 99977

Fazenda venda região Rondonópolis 15 km do asfalto região de soja, divisas plantando soja.  
 3.680 hectares sendo grande parte já foi lavoura e corrigido solo, fazendas de divisa todas plantando soja.  
 3.000 hectares aberta consolidadas no CAR, já plantou 1200 hectares hoje tudo em pasto  
 800 hectares com argila de 30 a 50%  
 Restante argila de 10/ 12 / 18 / 20 22/ 25% acima  
 Estrutura completa  
 Casa sede  
 Casa gerente  
 Casas funcionários  
 Barracões  
 A fazenda esta toda em pasto, sendo que recentemente foi corrigido praticamente metade dela para plantar capim pra semente e na área que já foi lavoura foi colocado 2.000 kg calcário por ha.  
 Esta rodeada de fazendas de soja , região ótima agrícola de grandes fazendas e sementeiras.  
 Maioria dela é corrigida pois planta capim pra sementeira.

Valor 880.000 sacas de soja, Pagamento entrada + 4 anos estuda proposta dependendo pagamento

Para maiores informações ou agendar visitas entre em contato:  
WhatsApp: (44) 9 9 1 3 6 - 2 4 4 8 / 9 9 8 2 0 - 9 8 8 8

IMÓVEL: 99977

A & F Agrofazendas / CRECI F-43384 F-74240

#####

IMPORTANTE: A responsabilidade do anúncio 99977 e inserção dos dados aqui apresentados é de A & F Agrofazendas sob o CRECI F-43384 F-

[https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-negocio-de-oportunidade-1159591044?lis=listing\\_1100](https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-negocio-de-oportunidade-1159591044?lis=listing_1100)



74240 e SOMENTE tal poderá esclarecer e responder dúvidas sobre esse anúncio. A Agenda.cafe/Imoblist não garante a veracidade ou precisão das informações desse anúncio. Para contatar o responsável, preencha o formulário presente no anúncio.

## Detalhes

Categoria	Terrenos, sítios e fazendas	Tipo	Fazendas Condomínio	R\$ 0	IPTU	R\$ 0	Tamanho	36800000m <sup>2</sup>
-----------	-----------------------------	------	---------------------	-------	------	-------	---------	------------------------

## Localização

CEP	78750899	Município	Rondonópolis	Bairro	Área Rural de Rondonópolis	Logradouro	Área Rural
-----	----------	-----------	--------------	--------	----------------------------	------------	------------



## Anúncios relacionados



casa de alto padrão no bairro Alto Alegre com...  
R\$ 825.000



Fazenda à venda, 679 hectares por R\$ 14.000.00...  
R\$ 14.000.000



Fazenda Região de Rondonópolis - MT  
R\$ 90.000.000

## Anunciante

PRO

Imoblist

(44) 3142... ver número  
Ver todos os anúncios




Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

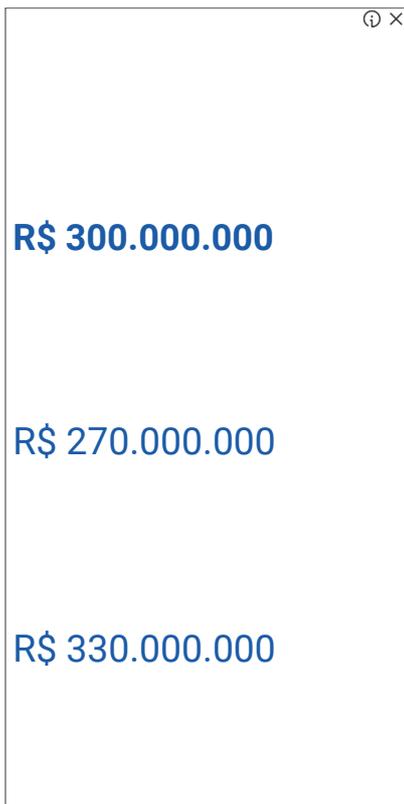
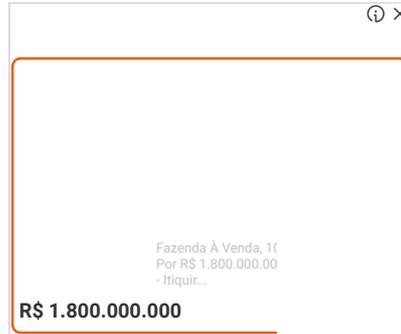
Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

Dicas de segurança

Seja cuidadoso e não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Irregularidades no anúncio? [Denunciar](#)



Baixe grátis o aplicativo!



Pesquisas Populares

- Agro e indústria
- Artigos infantis
- Comércio e escritório
- Esportes e lazer
- Moda e beleza
- Para a sua casa
- Vagas de emprego
- Ajuda e contato
- Animais de estimação
- Autos e peças
- Eletrônicos e celulares
- Imóveis
- Música e hobbies
- Serviços



Dicas de segurança

Vender na OLX

Plano Profissional

Mapa do site



Sobre a OLX, Termos de uso, Política de privacidade, e Proteção à Propriedade Intelectual

© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ



venda

**R\$ 176.800.000**



Rural · 17000000m<sup>2</sup>

[Wimoveis](#) [Rurais](#) [Comprar](#) [Mato Grosso](#) [Itiquira](#) [Zona Rural](#) [Fazenda em Itiquira - MT](#)

 Publicado há 56 dias

## Fazenda em Itiquira - Mt

Estrada Rural 0, Zona Rural, Itiquira  [Ver no mapa](#)

---

17000000 m<sup>2</sup> Total      17000000 m<sup>2</sup> Útil

---

Fazenda em Itiquira - MT  
Agricultura e Pecuária  
1.700 hectares



1.000 hectares boa para Lavoura  
600 hectares plantando soja e Milho  
Restante da área, pastos juquirados e reserva legal  
Teor de Argila: 20% à 40%  
Não possui benfeitorias  
Rede energia está na divisa  
Logística / Distâncias  
5 km do asfalto  
12 km de Itiquira  
25 km Terminal Ferroviário  
60 km Rod BR-Ver dados km T. Ferroviário de Rondonópolis  
Documentação completa e em dia  
Preço: 650 Sacas de soja por hectare  
Condições: Entrada e mais 2 parcelas anuais reajustadas  
Possível desconto para pagamento à vista - 28/03/2023

[Ler menos](#)

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

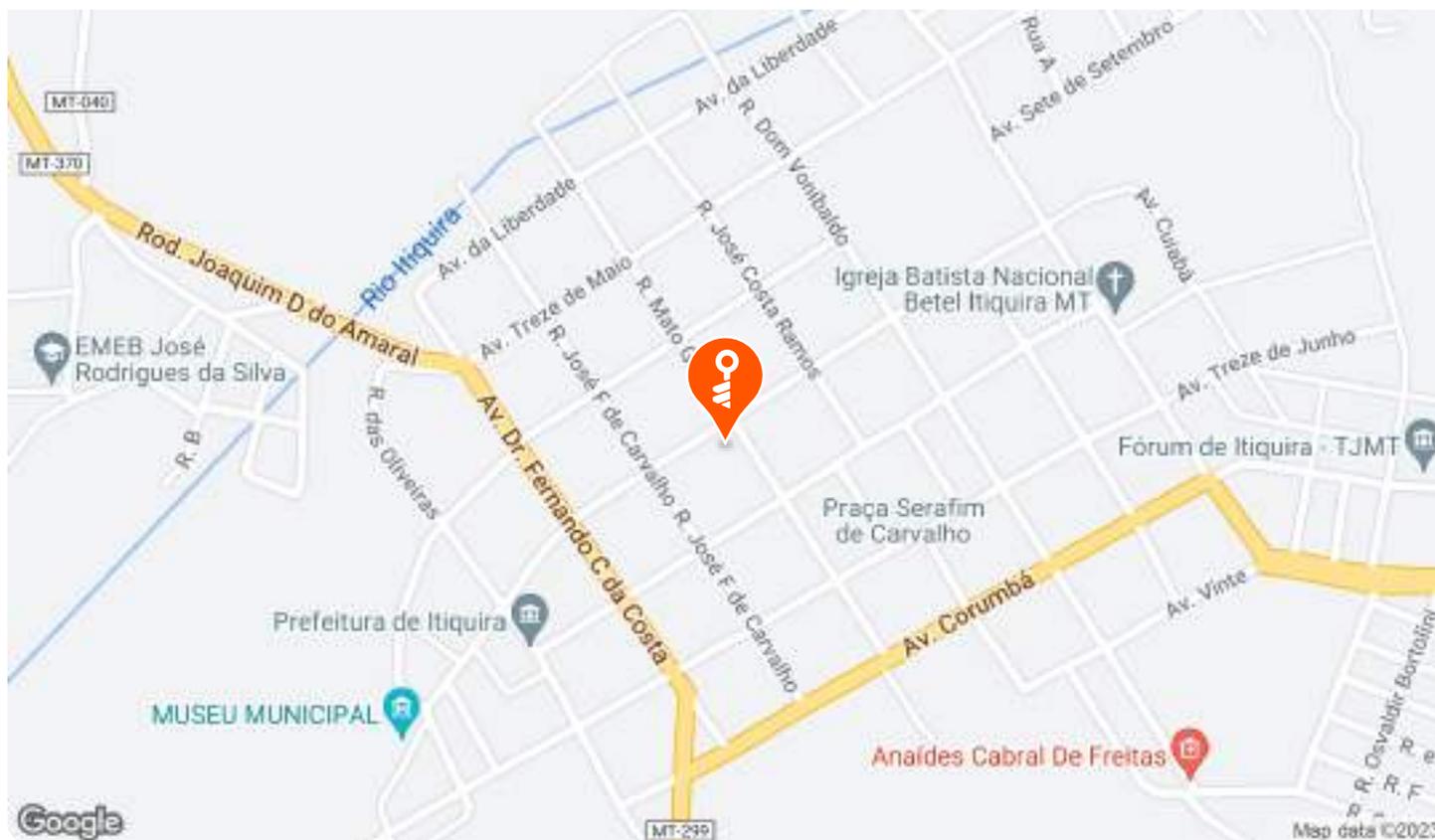
## Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas





⚠ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

### OTIMÓVEIS

Anunciante Premier

Código do anunciante: FA0419 | Cód. Wimoveis: 2975977922

## Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.



Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



OTIMÓVEIS



[Ver o telefone](#)

[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este



R\$ 65.000.000



Centro, Barra do Garças

97 m<sup>2</sup>

3 quartos

2 banheiros



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

78000 m<sup>2</sup>



R\$

Ce



## Outros imóveis novos para você

Em obra



**R\$ 369.000**



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

 Em Obra

Em obra



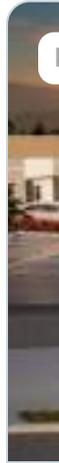
**R\$ 480.000**



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

 Em Obra  Abril 2025

E



**R\$**

Ru  
Sar



Mais Wimoveis



Ver mais no Brasil



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 180.000.000**



**Rural · 37000m<sup>2</sup> · 3 Quartos**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Itiquira Zona Rural Fazenda com 3 dormitórios à venda, 37000 m<sup>2</sup> por R\$ 180.000.000 - Zona Rural - Itiquira/MT

 Publicado há 91 dias

## Fazenda Com 3 Dormitórios à Venda, 37000 m<sup>2</sup> Por R\$180.000.000 - Zona Rural - Itiquira/mt

Zona Rural, Zona Rural, Itiquira  [Ver no mapa](#)

---

37000 m<sup>2</sup> Total    37000 m<sup>2</sup> Útil    2 Banheiros    3 Quartos    1 Suíte

---



Vende-se está propriedade

Município de Itiquira-MT

Descrição do imóvel

Área total 3.700 hectares

Área planta 3.000 hectares

Argila de 1.000 hectares é acima de 30

Argila de 1.000 hectares é acima de 22

Argila de 1.000 hectares é na faixa de 17 ao 19

Ela está na sementeira

Casa, Curral, Água, Poço artesiano, Energia elétrica, Toda cercada

Topografia levemente ondulada

Ao lado dela é plantação de algodão e soja

12 km do asfalto

70 km de Rondonópolis

70 km de Itiquira

Preço 1 [Ver dados](#)

Obs: Prazo a combinar.

MONTAMOS O SEU PROCESSO DE FINANCIAMENTO SEM CUSTO E COM AS MELHORES TAXAS DE JUROS DO MERCADO.

Ligue e agende sua visita!

Pointer Fazendas

Cel : (62) [Ver dados](#) (Whatsapp)

Tel: (62) [Ver dados](#)

Temos outras unidades: Setor Oeste, Setor Bueno, Setor Bela Vista, (Alphaville Ipê, Araguaia, Cruzeiro, Goiás), Aldeia do Vale, Alto da Glória, Parque Amazonas, Jardins Paris, Milão, Atenas, Munique, no Floresce, Madri, Valência, Eldorado, Setor Sul, Marista, Nova Suíça, Universitário, Vila Nova, Centro, Aeroporto, Jardim Goiás, Jardim América.

CRECI nº. [Ver dados](#)

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANUNCIO ESTÃO SUJEITAS A SOFRER ALTERAÇÕES DE VALORES SEM NENHUM AVISO PRÉVIO, PARA MAIORES INFORMAÇÕES ENTRE EM CONTATO CONOSCO. - 31/03/2023

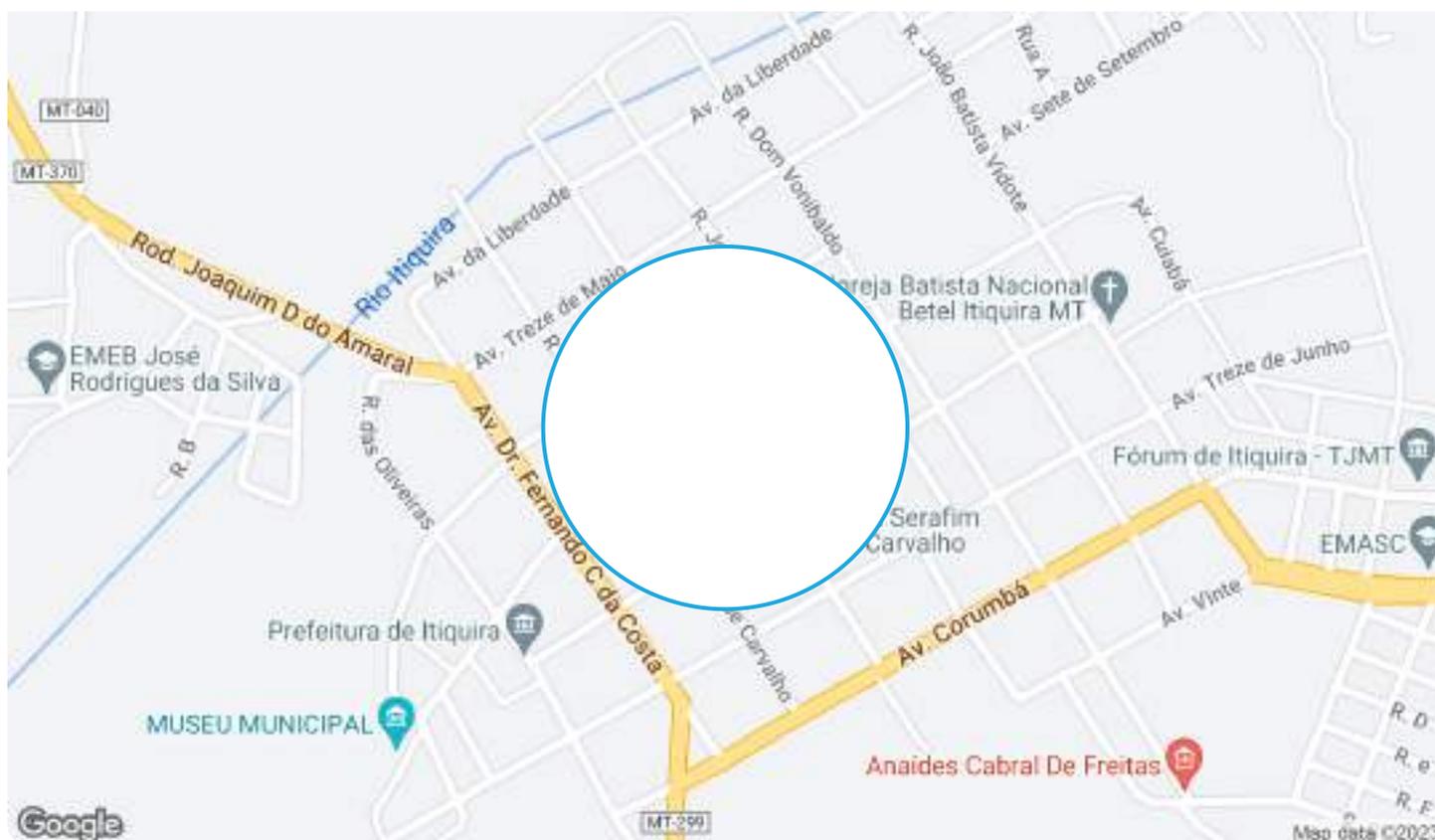
[Ler menos](#)

**Olha o que oferece este imóvel.**



 **Áreas Comuns**

Casa sede

**Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?****Perguntar****Conheça a vizinhança do imóvel****Restaurantes****Serviços****Escolas**

 **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:



**Minha nota** 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

### Dados do anunciante

**POINTER Negócios de Fazendas**

**Código do anunciante:** FA2312 | **Cód. Wimoveis:** 2974925688 | **CRECI:** 29.400

 **Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel** —

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.

 **POINTER Negócios de Fazendas**

**Imprimir anúncio**

### Mais imóveis como este





R\$ 2.400.000.000



MT 229  
Itiquira, Mato Grosso

103000 m<sup>2</sup> 53 quartos 70 banh



R\$ 10.751.000



Estrada Rural 0  
Zona Rural, Itiquira

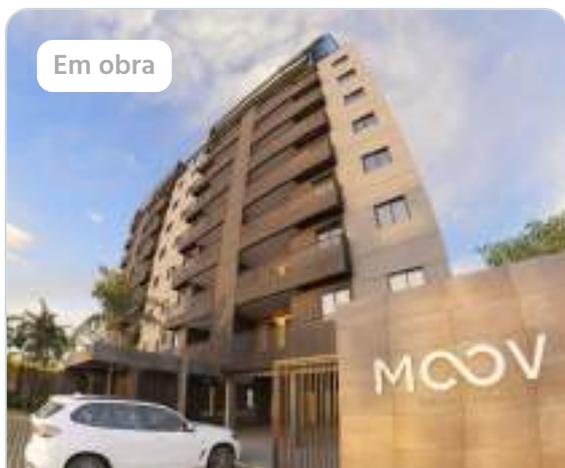
2600000 m<sup>2</sup>



R\$

ES  
Zo

## Outros imóveis novos para você



Em obra

R\$ 369.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

📅 Em Obra



Em obra

R\$ 480.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

📅 Em Obra 📅 Abril 2025



E

R\$

Ru  
Sar



Mais Wimoveis ∨

Ver mais no Brasil ∨

Anunciantes ∨

Países ∨

Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 150.750.000**



**Rural · 37200000m<sup>2</sup> · 4 Quartos**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Itiquira Zona Rural Fazenda à venda, 3720 hectares por R\$ 150.750.000 - Zona Rural - Itiquira/MT

 Publicado há 207 dias

## Fazenda à Venda, 3720 Hectares Por R\$150.750.000 - Zona Rural - Itiquira/mt

Rodovia Mt-299, Zona Rural, Itiquira  [Ver no mapa](#)

---

37200000 m<sup>2</sup> Total    37200000 m<sup>2</sup> Útil    2 Banheiros    4 Quartos

---



Linda fazenda dupla aptidão  
Fazenda com 3.720 hectares em Itiquira-MT

Área total: 3.720 hectares.  
Área p/lavoura 1.500 hectares.

Argila na parte mais fraca: 20 a 25%.  
Argila na parte de lavoura: 25 a 36%.

Fica a 15 km da rodovia BR-163  
85 km de Rondonópolis MT.

Sede boa com toda infraestrutura.  
04 casas para funcionários.  
Curral para 2 mil cabeças.  
Barracão para máquinas.  
Oficina.  
Energia trifásica.  
Poço artesiano grande.  
25 divisões de pastos.

Preço: R\$900 mil sacas de soja.  
Condições a combinar.

Venha nos visitar e saber mais sobre esta propriedade! - 28/03/2023

**Ler menos**

## Olha o que oferece este imóvel.



### Áreas Privativas

Área de serviço  
Dependência de empregados



### Áreas Comuns

Casa sede

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?



Escreva aqui

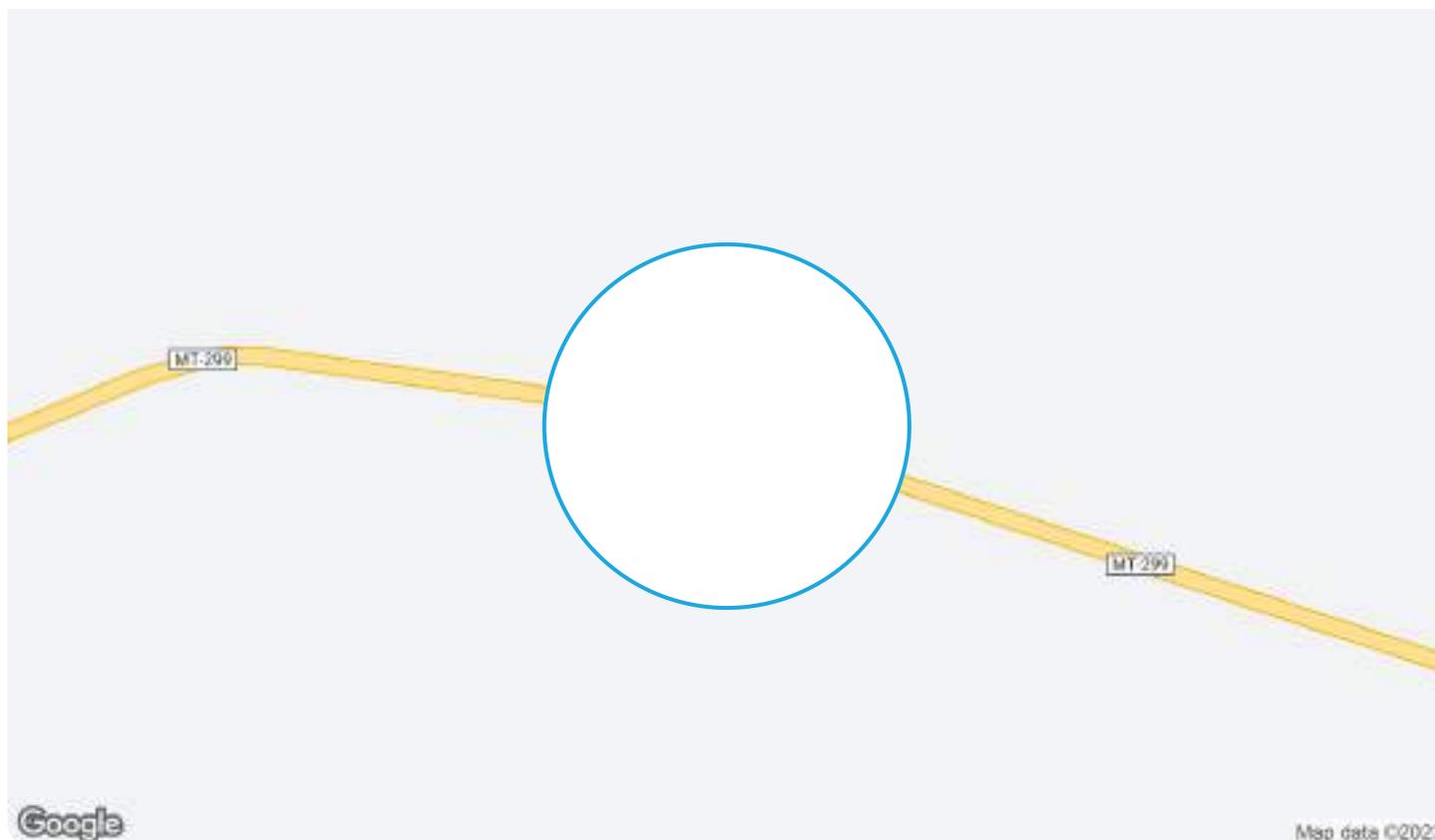
Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas



⚠ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-3720-hectares-por-r\\$150.750.000-2970250745.html?utm\\_source=Lifull-connect&ut...](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-3720-hectares-por-r$150.750.000-2970250745.html?utm_source=Lifull-connect&ut...) 3/6



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

**SARAIVA IMOVEL**

Código do anunciante: FA0067 | Cód. Wimoveis: 2970250745

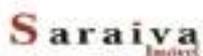
**Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel**

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.

**SARAIVA IMOVEL**[Ver o telefone](#)[Imprimir anúncio](#)**Mais imóveis como este**



R\$ 1.210.000



Avenida Haiti 115  
Jardim das Américas, Cuiabá

187 m<sup>2</sup>    3 quartos    4 banheiros



R\$ 1.390.000



+ R\$ 1.200 Condomínio

Avenida Haiti 78  
Jardim das Américas, Cuiabá

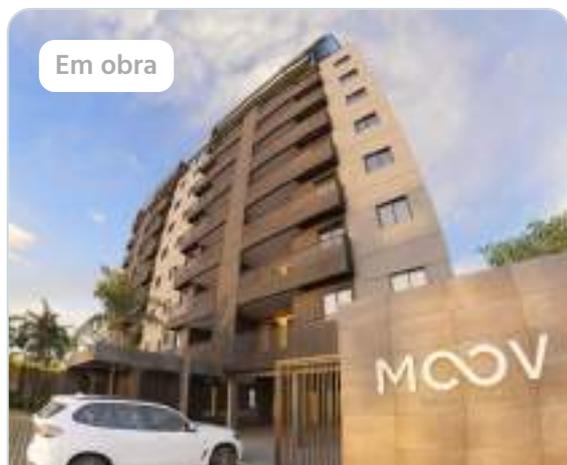
186 m<sup>2</sup>    3 quartos    5 banheiros



R\$

Zo

## Outros imóveis novos para você



Em obra

R\$ 369.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra



Em obra

R\$ 480.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra    Abril 2025



E

R\$

Ru  
Sar

Mais Wimoveis ∨

Ver mais no Brasil ∨

Anunciantes ∨

Países ∨

Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 10.751.000**



**Rural · 2600000m<sup>2</sup>**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Itiquira Zona Rural Dupla aptidão em Itiquira MT

 Publicado há 33 dias

## Dupla Aptidão em Itiquira Mt

Estrada Rural 0, Zona Rural, Itiquira  [Ver no mapa](#)

2600000 m<sup>2</sup> Total      2600000 m<sup>2</sup> Útil

Fazenda em Itiquira - MT

Localizada nas divisas das cidades de Itiquira com Pedra Preta - MT na região da Serra Petrovina



Região de Sementeiras mais conhecidas do Brasil

260 hectares

155 hectares plantados soja mais

45 hectares podem ser transformados em Lavoura

80 hectares em pastos

Terra mista muito boa

Topografia totalmente plana

Benfeitoria:

Casa de alvenaria,

Energia

Muito boa de água.

Curral

Cerca de Arame liso, 05 fios

Logística:

100 km de RONDONÓPOLIS , 80 de asfalto e 20 km de chão, estrada muito boa.

20 km do Distrito de GARÇA BRANCA ( Pedra Preta MT)

55 km de ITIQUIRA MT

78 km de ALTO GARÇAS MT

DOCUMENTAÇÃO:

Escritura

GEO pronto (Falta Registrar)

CAR

Preço: 250 Sacas de soja por hectare

Condições de pagamento: Entrada e mais 2 parcelas anuais

À vista tem desconto

Cotação da soja 21/02/2023 R\$156,54 - 28/03/2023

[Ler menos](#)

## Olha o que oferece este imóvel.

 Áreas Comuns

Casa sede

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui





Código do anunciante: FA0434 | Cód. Wimoveis: 2977000419

### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



OTIMÓVEIS

[Ver o telefone](#)[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este





R\$ 15.000.000



Zona Rural, Itiquira

38000000 m<sup>2</sup>



R\$ 2.400.000.000



Centro, Itiquira

450 m<sup>2</sup> 5 quartos 4 banheiros



E



R\$

Ru De



## Outros imóveis novos para você



Em obra

R\$ 369.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra



Em obra

R\$ 480.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra Abril 2025



E

R\$

Ru Sai



Mais Wimoveis ∨

Ver mais no Brasil ∨

Anunciantes ∨

Países ∨

Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 24.000.000**



**Rural · 3200000m<sup>2</sup> · 2 Quartos**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Jaciara Fazenda à venda, 3200000 m<sup>2</sup> por R\$ 24.000.000,00 - Zona Rural - Jaciara/MT

 Publicado há 146 dias

## Fazenda à Venda, 3200000 m<sup>2</sup> Por R\$24.000.000 - Zona Rural - Jaciara/mt

Rodovia BR-364, Jaciara, Mato Grosso  [Ver no mapa](#)

---

3200000 m<sup>2</sup> Total    3200000 m<sup>2</sup> Útil    2 Banheiros    2 Quartos    1 Suíte

---



## Fazenda Município de Jaciara MT

Com 320 hectares ou seja 66 alqueires , plantado 250 hectares Duas casa, duas cachoeira próprias para irrigação dois tanque de peixes. Oficina .tanque de combustível. Argila na média de 25%. Valor 140 mil saca de soja.

Ótima localização de fácil acesso 22km de Jaciara só 7km de chão.

Ligue e agende sua visita!

Tel: (62) [Ver dados](#)

Cel: (62) [Ver dados](#) (zap)

Temos outras unidades. . Informações estão sujeitas a confirmação da disponibilidade e valores. - 28/03/2023

[Ler menos](#)

## Olha o que oferece este imóvel.

 **Áreas Comuns**

Casa sede

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

**Perguntar**

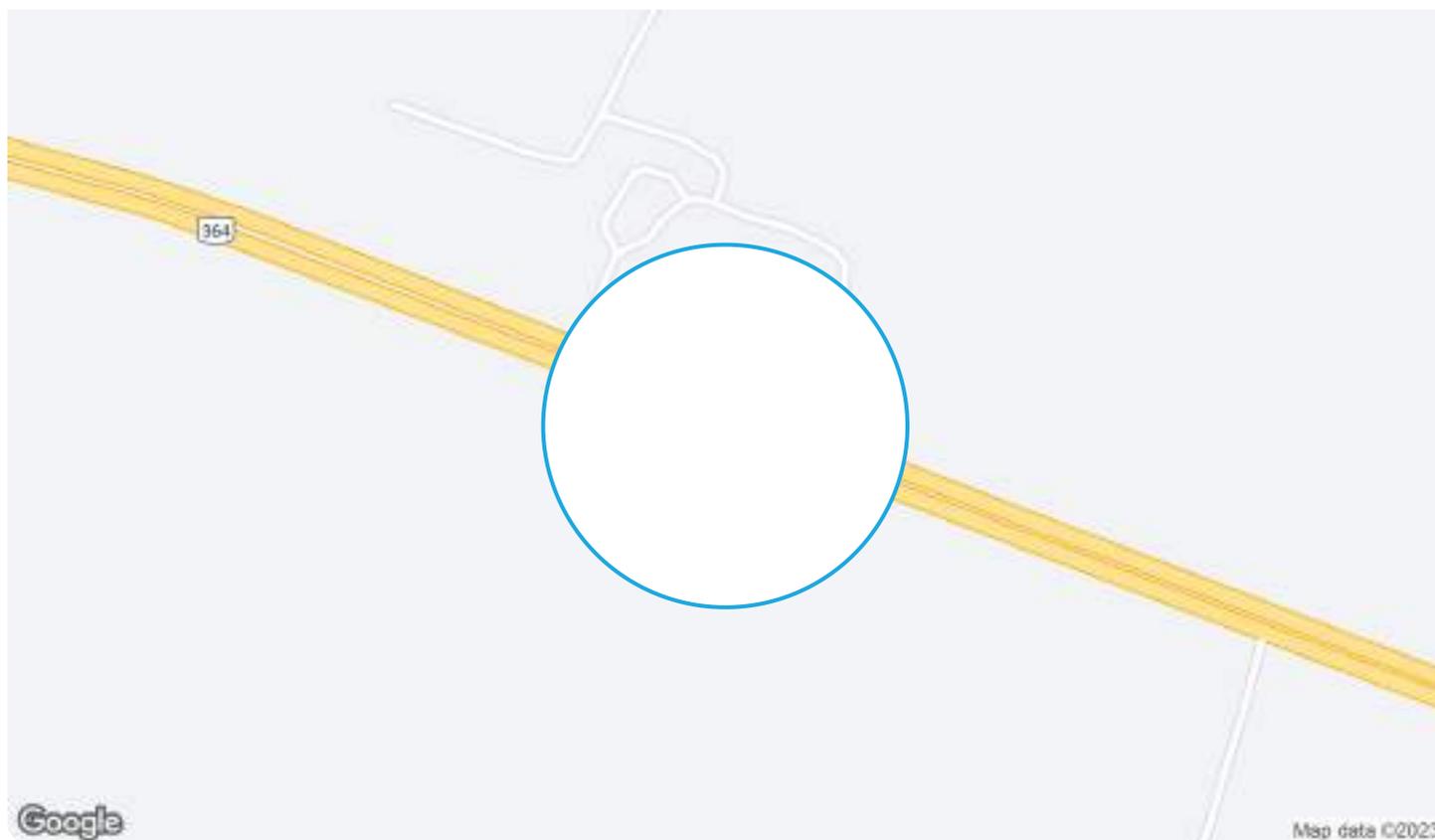
## Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas





**⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

**Minha nota** 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

**POINTER Negócios de Fazendas**

**Código do anunciante:** FA1810 | **Cód. Wimoveis:** 2972808403 | **CRECI:** 29.400

### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.



Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



POINTER Negócios de Fazendas



[Ver o telefone](#)

[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este



R\$ 23.000.000



Centro, Jaciara

250 m<sup>2</sup>

4 quartos

4 banheiros



R\$ 35.000.000



Centro, Jaciara

230 m<sup>2</sup>

4 quartos

2 banheiros



R\$

Ce



## Outros imóveis novos para você

Em obra



**R\$ 369.000**



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

 Em Obra

Em obra



**R\$ 480.000**



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

 Em Obra  Abril 2025

E



**R\$**

Ru  
Sar



Mais Wimoveis



Ver mais em Jaciara - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da



ELEMENTO 01	
DATA DA COLETA	03/04/2022
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	3.700,0000
MUNICIPIO	Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	3.000,0000
ÁREA DE RESERVA	700,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,3989
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 140.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 14.882.000,00
VTN	R\$ 125.118.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 33.815,68
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="https://www.imovelweb.com.br/">https://www.imovelweb.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 1		
ÁREA	3000,0000	700,0000
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
B	90%	90%
	0,45	0,18
N.A	<b>0,398919</b>	

ELEMENTO 02	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	104,0600
MUNICIPIO	Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	65,3400
ÁREA DE RESERVA	38,7200
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,388372
SITUAÇÃO DO ACESSO	Ótimo
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 11.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.169.300,00
VTN	R\$ 9.830.700,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 94.471,46
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/">https://www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2		
ÁREA	65,3400	38,7200
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
O	100%	100%
	0,5	0,2
N.A	<b>0,388372</b>	

ELEMENTO 03	
DATA DA COLETA	03/04/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	3680,0000
MUNICIPIO	Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	3000,0000
ÁREA DE RESERVA	680,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,422337
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 140.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 14.882.000,00
VTN	R\$ 125.118.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 33.999,46
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://mt.olx.com.br/">https://mt.olx.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 3		
ÁREA	3000,0000	680,0000
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
O	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,422337</b>	

ELEMENTO 04	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	1700,0000
MUNICIPIO	Itiquira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	1600,0000
ÁREA DE RESERVA	100,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,458235
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 176.800.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 18.793.840,00
VTN	R\$ 158.006.160,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 92.944,80
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4		
ÁREA	1600,0000	100,0000
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,458235</b>	

ELEMENTO 05	
DATA DA COLETA	03/04/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	3700,0000
MUNICIPIO	Itiquira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	3000,0000
ÁREA DE RESERVA	700,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,421081
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 180.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 19.134.000,00
VTN	R\$ 160.866.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 43.477,30
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 5		
ÁREA	3000,0000	700,0000
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,421081</b>	

ELEMENTO 06	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	3720,0000
MUNICIPIO	Itiquira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	1500,0000
ÁREA DE RESERVA	2220,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,288871
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 150.750.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 16.024.725,00
VTN	R\$ 134.725.275,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 36.216,47
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 6		
ÁREA	1500,0000	2220,0000
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
B	90%	90%
	0,45	0,18
N.A	<b>0,288871</b>	



ELEMENTO 07	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	260,0000
MUNICIPIO	Itaquira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	235,0000
ÁREA DE RESERVA	25,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,424038
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 10.751.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.142.831,30
VTN	R\$ 9.608.168,70
VALOR POR HECTARE	R\$ 36.954,50
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 7		
ÁREA	235,0000	25,0000
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
B	90%	90%
	0,45	0,18
N.A	<b>0,424038</b>	

ELEMENTO 08	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	320,0000
MUNICIPIO	Jaciara - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	250,0000
ÁREA DE RESERVA	70,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,390938
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 24.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 2.551.200,00
VTN	R\$ 21.448.800,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 67.027,50
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 8		
ÁREA	250,0000	70,0000
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
B	90%	90%
	0,45	0,18
N.A	<b>0,390938</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	4446
ÁREA (HECTARES)	362,8680
MUNICIPIO	Juscimeira e Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	237,7592
ÁREA DE RESERVA	125,1087
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,376738
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	237,7592	125,1087
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,376738</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	4447
ÁREA (HECTARES)	64,8049
MUNICIPIO	Juscimeira e Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	35,2404
ÁREA DE RESERVA	29,5644
CLASSE	V e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,344981
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	35,2404	29,5644
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,344981</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	4828
ÁREA (HECTARES)	255,7019
MUNICIPIO	Juscimeira e Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	216,7856
ÁREA DE RESERVA	38,9163
CLASSE	V e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,431625
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	216,7856	38,9163
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,431625</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	4829
ÁREA (HECTARES)	254,5109
MUNICIPIO	Juscimeira e Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	159,3686
ÁREA DE RESERVA	95,1423
CLASSE	V e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,368460
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	159,3686	95,1423
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,368460</b>	



PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	4830
ÁREA (HECTARES)	60,2204
MUNICIPIO	Juscimeira e Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	14,6762
ÁREA DE RESERVA	45,5442
CLASSE	V e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,259457
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	14,6762	45,5442
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,259457</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	4945
ÁREA (HECTARES)	10,1162
MUNICIPIO	Juscimeira e Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	10,1162
ÁREA DE RESERVA	0,0000
CLASSE	V e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,475000
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	10,1162	0,0000
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,475000</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	129466
ÁREA (HECTARES)	54,6007
MUNICIPIO	Juscimeira e Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	46,1952
ÁREA DE RESERVA	8,4055
CLASSE	V e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,431126
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	46,1952	8,4055
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,431126</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	129467
ÁREA (HECTARES)	49,4567
MUNICIPIO	Juscimeira e Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	14,6544
ÁREA DE RESERVA	34,8023
CLASSE	V e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,274448
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	14,6544	34,8023
CLASSES	V	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
M.B	95%	95%
	0,475	0,19
N.A	<b>0,274448</b>	



---

## ANEXO 09

## ART

---





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230094673

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

<b>CLEOMAR NUNES DO AMARAL</b>	RNP: 1207167070
Título Profissional: <b>ENGENHEIRO AGRÔNOMO</b>	Registro: 18346
Empresa Contratada:	Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: <b>ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: <b>AVENIDA SÃO JOÃO</b>	Número: S/N
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM SANTA BÁRBARA</b>
Cidade: <b>RONDONÓPOLIS</b>	UF: <b>MT</b>
Contrato:	País: <b>Brasil</b>
Valor: <b>R\$ 4.000,00</b>	CEP: <b>78.714-324</b>
Ação Institucional:	Celebrado em: <b>22/05/2023</b>
	Tipo de Contratante: <b>PESSOA FÍSICA</b>

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA GARIMPEIRA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°27'46.24" S 054°04'58.57" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA JJ	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.751-000	016°07'28.00" S 054°45'14.00" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA 3 IRMÃOS - JJ	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°14'01.69" S 053°50'02.50" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA SANTA MARIA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°06'46.41" S 053°38'19.18" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA TOCA DA RAPOSA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°09'11.57" S 053°42'15.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 20/05/2024      Código:

Tipo Proprietário: **PESSOA FÍSICA**      Proprietário: **ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: **RURAL**

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Laudo	de avaliação pós-ocupação	em área regional	5,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudos de avaliação de Imóveis Rurais.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local	/	/	data
			
014.676.021-24 - CLEOMAR NUNES DO AMARAL			
117.227.621-87 - ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA			

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010900832

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 24/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:10

Número do documento: 23053020031702500000115559590

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031702500000115559590>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:18

---

## ANEXO 10

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

---



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

Fazenda Heli JJ – Juscimeira - MT

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### JJ PARTE 01



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





JJ PARTE 02



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





---

MATRÍCULA 4.446

---



---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

MATRÍCULA 4.447

---



---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





MATRÍCULA 4.828



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

Matrícula 4.945 – Juscimeira - MT



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 4.945



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





---

## **ANEXO 11**

# **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**

---



### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2019

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2019**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.487,54
PP-4	1.312,80
R-8	1.246,35
PIS	975,45

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.768,62
PP-4	1.693,98
R-8	1.435,28
R-16	1.386,91

PADRÃO ALTO	
R-1	2.142,24
R-8	1.723,48
R-16	1.800,64

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.666,56
CSL-8	1.425,39
CSL-16	1.892,61

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.786,32
CSL-8	1.559,99
CSL-16	2.065,23

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.437,44
GI	751,70



### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.668,22
PP-4	2.484,04
R-8	2.388,51
PIS	1.783,63

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.060,37
PP-4	2.977,22
R-8	2.600,38
R-16	2.509,39

PADRÃO ALTO	
R-1	3.755,66
R-8	3.128,79
R-16	3.286,14

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.072,71
CSL-8	2.601,18
CSL-16	3.488,79

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.305,13
CSL-8	2.835,86
CSL-16	3.786,44

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.520,58
GI	1.400,58



---

## ANEXO 12

### COTAÇÃO – PREÇO DA SOJA

---





MENU

Buscar



## HISTÓRICO DE COTAÇÕES - PREÇO SOJA DISPONÍVEL COMPRA

Município	Compra
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campo Verde	66,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubiratã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Rondonópolis	66,50
Sapezal	62,50
Sinop	61,80
Sorriso	62,50
Tangará da Serra	63,00
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubiratã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Sinop	61,80

Cotação do dia: 12/04/2019 ▼





## MENU

Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubitatã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Sinop	61,80
Tangará da Serra	63,00
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubitatã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Sinop	61,80
Tangará da Serra	63,00
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubitatã	62,50

**Cotação do dia:**



## MENU

Tangará da Serra	63,00
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubiratã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Sinop	61,80
Tangará da Serra	63,00

**Cotação do dia:**

Compartilhar

Tweeter

Like 17

## PARCEIROS





MENU

## Associação dos Produtores de Soja e Milho do Estado de Mato Grosso

Rua Engenheiro Edgard Prado Arze, nº1.777 - Edifício Cloves Vettorato, CPA

CEP: 78.049-932 - Telefone: (65) 3644-4215

Cuiabá - Mato Grosso - Brasil





MENU

Buscar



## HISTÓRICO DE COTAÇÕES - PREÇO SOJA DISPONÍVEL COMPRA

Município	Compra
Mato Grosso	129,79
Alta Floresta	132,98
Alto Araguaia	135,57
Alto Garças	136,01
Campo Novo do Parecis	128,26
Campo Verde	133,53
Campos de Júlio	129,08
Canarana	126,56
Diamantino	128,34
Ipiranga do Norte	127,88
Lucas do Rio Verde	129,99
Matupá	132,38
Nova Mutum	130,50
Nova Ubiratã	128,22
Primavera do Leste	134,45
Querência	126,18
Rondonópolis	137,09
Sapezal	129,66
Sinop	129,02
Sorriso	130,48
Tangará da Serra	126,90

Cotação do dia:  ▼

Compartilhar

Tweetar

Like 17





MENU

## PARCEIROS



### **Associação dos Produtores de Soja e Milho do Estado de Mato Grosso**

Rua Engenheiro Edgard Prado Arze, nº1.777 - Edifício Cloves Vettorato, CPA

CEP: 78.049-932 - Telefone: (65) 3644-4215

Cuiabá - Mato Grosso - Brasil





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**INTERESSADO**

**ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**FAZENDA SANTA MARIA – MATRÍCULA N° 18.101**

**Cleomar Nunes do Amaral**  
Engenheiro Agrônomo

**Mai de 2023**  
**Cuiabá – MT**



**SUMÁRIO**

<b>TABELAS</b>	<b>3</b>
<b>LISTA DE ANEXOS</b>	<b>4</b>
<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>5</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA.....</b>	<b>5</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	5
1.1.2. CONTRATADA .....	5
<b>2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>3. CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>	<b>6</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>7</b>
<b>4.1. IMÓVEL.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2. DADOS DA VISTORIA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO.....</b>	<b>7</b>
<b>4.4. DADOS GEOGRÁFICOS.....</b>	<b>7</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>7</b>
<b>5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES .....</b>	<b>8</b>
<b>6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>8</b>
6.1.1. CAPACIDADE DO USO .....	8
6.1.2. CLASSES DE SOLO.....	9
<b>6.2. CONFRONTAÇÕES .....</b>	<b>9</b>
<b>6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....</b>	<b>9</b>
6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS .....	9
6.3.2. CLIMA.....	10
6.3.3. RELEVO.....	10
<b>6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO .....</b>	<b>10</b>
6.4.1. FAUNA.....	10
6.4.2. VEGETAÇÃO .....	11
6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL .....	11

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



<b>7. AVALIAÇÃO DA FAZENDA SANTA MARIA</b>	<b>11</b>
<b>7.1. METODOLOGIA</b> .....	<b>11</b>
7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO .....	12
7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA.....	12
7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS .....	13
7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO.....	13
<b>7.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA SANTA MARIA</b> .....	<b>14</b>
7.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS .....	14
7.2.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	14
7.2.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS .....	15
7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO .....	16
7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA Nº 18.101.....	18
<b>8. CONCLUSÕES FINAIS</b>	<b>19</b>
<b>9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA</b>	<b>20</b>

**TABELAS**

<b>TABELA 1 - ÁREAS DA MATRÍCULA</b> .....	<b>8</b>
<b>TABELA 2 - ÁREA DE RESERVA LEGAL</b> .....	<b>11</b>
<b>TABELA 3 – PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR) DE TERRAS DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS MÉDIO ARAGUAIA – MRT 4 (ABRIL/2019)</b> .....	<b>12</b>
<b>TABELA 4 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PRESENTES NA MATRÍCULA Nº 18.101.</b> .....	<b>14</b>
<b>TABELA 5 - CRITÉRIOS PARA O MEIO AVALIATÓRIO DE DEPRECIAÇÃO NA MATRÍCULA Nº 18.101.</b> .....	<b>14</b>
<b>TABELA 6 - LISTA DE BENFEITORIAS COM SEUS RESPECTIVOS VALORES DE DEPRECIAÇÃO NA MATRÍCULA Nº 18.101.</b> .....	<b>15</b>
<b>TABELA 7 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO</b> .....	<b>15</b>
<b>TABELA 8 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> ...	<b>16</b>
<b>TABELA 9 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> .....	<b>16</b>
<b>TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES</b> .....	<b>16</b>



---

<b>TABELA 11 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>17</b>
<b>TABELA 12 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>17</b>
<b>TABELA 13 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>18</b>
<b>TABELA 14 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 18.101 .....</b>	<b>18</b>

---

**LISTA DE ANEXOS**

---

**ANEXO 01 – MATRÍCULAS**

**ANEXO 02 – CROQUI DE ACESSO**

**ANEXO 03 - CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL**

**ANEXO 04 - CROQUIS DE SITUAÇÃO**

**ANEXO 05 – CROQUI DE SOLOS**

**ANEXO 06 – CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS**

**ANEXO 07 – ELEMENTOS DA AMOSTRA**

**ANEXO 08 – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS**

**ANEXO 09 – ART**

**ANEXO 10 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**ANEXO 11 – CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**



---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

#### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

#### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)



## 2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o Valor Total para o mês de maio de 2023, da Fazenda Santa Maria - matrícula nº 18.101 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT.

## 3. CONSIDERAÇÕES GERAIS

---

O presente laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Não cabe a este trabalho qualquer medição a campo, tendo sido obtidas as áreas da propriedade por meio de consulta aos documentos legais que nos foram fornecidos por terceiros ou pelo proprietário.
- Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Tomando-se por base todos os imóveis do proprietário e seguindo a legislação ambiental, não existem passivos ambientais visto que as matrículas que não possuem reserva legal serão compensadas em outros imóveis com sobra de reserva legal do proprietário.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;



O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Green Agroflorestal.

## 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 4.1. IMÓVEL

---

Matrícula nº 18.101 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT (**anexo 1**).

### 4.2. DADOS DA VISTORIA

---

A vistoria foi realizada no dia 13 de setembro do ano de 2022.

### 4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO

---

Saindo do Município de Paranatinga, segue-se pela MT-020 sentido Canarana por 70,17 km até a Fazenda Santa Maria (**anexo 2**).

### 4.4. DADOS GEOGRÁFICOS

---

Tendo como sistema de projeção o Datum SIRGAS2000, as respectivas coordenadas geográficas em grau, minuto e segundo do centro da propriedade são:

Latitude: 14°8'27,226"S

Longitude: 53°36'4,374"O

## 5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

---

### 5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

---

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Baixo.
- USO PREDOMINANTE: Pecuária.

### 5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

---

- ENERGIA ELÉTRICA: Fornecida pela concessionária.
- TELEFONE: Não Possui sinal de telefone

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



- **ÁGUA:** Não é fornecida pela concessionária, sendo usada água obtida de poços tipo cisterna nas sedes.
- **ESGOTO PLUVIAL:** Inexistente.
- **ESGOTO SANITÁRIO:** Inexistente.
- **COLETA DE LIXO:** Inexistente.
- **SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO:** Faz divisa com a propriedade.

### 5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- **TRANSPORTES COLETIVOS:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 70 km da fazenda.
- **COMÉRCIO:** Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 70 km da fazenda.
- **ENSINO/CULTURA:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 70 km da fazenda.
- **REDE BANCÁRIA:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 70 km da fazenda.

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO

A área total é de 15.614,2332 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

Tabela 1 - Áreas da matrícula

Matrícula	Reserva Legal (ha)	Área Consolidada (ha)	Área Total (ha)
18.101	13.447,9631	2.166,2701	15.614,2332

#### 6.1.1. CAPACIDADE DO USO



Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

## 6.1.2. CLASSES DE SOLO

Segundo o croqui presente no **anexo 6**, com base no RADAM BRASIL, o solo do imóvel é classificado como Cambissolo Háplico.

Os cambissolos são solos constituídos por material mineral, com horizonte B. Devido à heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para outro.

São solos fortemente, até imperfeitamente, drenados, rasos a profundos, de cor bruna ou bruno-amarelada, e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração coloidal. O horizonte B incipiente (Bi) tem textura franco-arenosa ou mais argilosa, e o solum, geralmente, apresenta teores uniformes de argila, podendo ocorrer ligeiro decréscimo ou um pequeno incremento de argila do horizonte A para o Bi. A estrutura do horizonte B pode ser em blocos, granular ou prismática, havendo casos, também, de solos com ausência de agregados, com grãos simples ou maciços.

Os Cambissolos que apresentam espessura no mínimo mediana (50-100 cm de profundidade) e sem restrição de drenagem, em relevo pouco movimentado, eutróficos ou distróficos, apresentam bom potencial agrícola. Quando situados em planícies aluviais estão sujeitos a inundações, que se frequentes e de média a longa duração são fatores limitantes ao pleno uso agrícola desses solos

## 6.2. CONFRONTAÇÕES

A propriedade é circundada por imóveis rurais voltados para as atividades agrícolas.

## 6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

### 6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS

O imóvel está localizado sobre área banhada pela Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Xingú. A rede hidrológica principal da área é formada pelo



ribeirão Xavante, ribeirão Maria, córrego do Cascudo, córrego do Cascudinho e seus afluentes conforme **anexo 6**.

---

### 6.3.2. CLIMA

---

O clima da região é tropical continental quente e semi-úmido com 4 a 5 meses secos, sendo o inverno seco e o verão chuvoso, portanto é classificado pelo sistema de Koppen (1948) com AW, ou seja, Clima Tropical de Altitude. As temperaturas médias anuais são de 25°C, ocorrendo média mensal mais elevada no mês de setembro (27,2°C) e a mais baixa em julho (23,8°C). A precipitação anual média é de 1400 mm, dos quais 95% concentram-se nos meses de outubro a março.

---

### 6.3.3. RELEVO

---

O relevo da propriedade varia de levemente ondulado a ondulado, com a inclinação mais acentuada em direção ao curso d'água.

---

## 6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

---

---

### 6.4.1. FAUNA

---

Na fauna local, considerando todos os grupos taxonômicos, é possível a constatação através de sinais e mesmo através da visualização de grandes mamíferos, tais como: Anta (*Tapirus terrestris*), Paca (*Agouti paca*), Tatu galinha (*Dasyops novencintus*), Tatú Peba (*Euphractus sexcintus*), Campeiro (*Blastocereus bezoarticus*), Catingueiro (*Mazama gouazoubira*), Tamanduá Bandeira (*Myrmecophaga tridactyla*), Tamanduá Mirim (*Tamandua tetradactyla*), além de uma infinidade de espécies pertencentes a outros grupos taxonômicos: Aves, peixes, répteis e anfíbios.

As aves típicas desses ambientes de Cerrados e área antropizada que podem ser encontradas no local: *Nothura minor* (Cordorna-mineira), *Taoniscus nana* (codorninha), *Columbina cyanops* (rolinha-do-planalto), *Amazona xanthops* (papagaio-galego), *Geobates poecilopterus* (andarilho), *Euscarthmus rufomarginatus* (maria-corruíra), *Melanoparcia torquata*, *Poospiza cinerea*, *Erypyga helias* e *Mycteria americana*.

A Política Ambiental da Fazenda é rigorosa e atende as leis e decretos que constituem os principais instrumentos legais de proteção a Fauna. As Leis nº 5.197/67, nº 9.605/98 e o Decreto nº 3.179/99.

#### 6.4.2. VEGETAÇÃO

A vegetação original da área é do tipo Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria (Spf), Savana Estacional Arborizada sem Floresta de Galeria (Sas), Savana Estacional Arborizada com Floresta de Galeria (Saf) e Floresta Estacional Aluvial Semidecidual (Fa1).

#### 6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL

A área de reserva legal é de 13.447,9631 ha conforme tabela abaixo.

**Tabela 2 - Área de reserva legal**

Matrícula	Reserva Legal (ha)
18.101	13.447,9631

### 7. AVALIAÇÃO DA FAZENDA SANTA MARIA

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

#### 7.1. METODOLOGIA

A fim de garantir clareza nas informações e na conclusão deste trabalho, estes profissionais avaliaram o imóvel pelo Método mais usual e convencional, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.



### 7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para elaboração deste Laudo Pericial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal metodologia permite a homogeneização dos dados de mercado por critérios e fatores, fundamentados por estudos e experimentações já realizadas por outros avaliadores. Posterior ao tratamento foi realizada a análise estatística dos dados homogeneizados.

#### 7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização deste laudo, para extrair os valores das benfeitorias dos elementos da amostra, foi utilizado a planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 para extrair a porcentagem média do valor das benfeitorias em relação ao valor total de oferta dos elementos da amostra.

**Tabela 3** – Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 (abril/2019)

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 04 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	7.725,85	6.617,80	8.953,49	8.668,87	7.386,84	9.986,90
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura -	13.450,77	11.433,16	15.468,39	14.252,76	12.114,84	16.390,67
Pecuária -	4.964,27	4.219,63	5.708,91	5.919,85	5.031,87	6.807,83
Exploração Mista -	7.967,08	6.769,92	9.155,24	8.688,15	7.554,93	10.221,38
Vegetação Nativa -	2.189,49	1.861,07	2.517,91	2.189,49	1.861,07	2.517,91
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura - Alto Rendimento -	13.441,74	13.125,46	17.758,01	10.266,22	13.650,84	16.738,50
Agricultura - Médio Rendimento -	7.477,85	6.366,18	8.399,53	8.125,36	6.906,66	8.344,17
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	6.303,60	5.885,06	7.962,14	8.062,15	6.344,33	9.250,07
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.258,84	2.804,02	3.793,67	4.107,40	3.491,29	4.723,51
Exploração Mista/Pastagem/Agricultura	7.967,08	6.769,92	9.155,24	8.688,15	7.554,93	10.221,38

Primeiramente foi dividido o valor da média dos valores de terra nua por hectare pelo valor da média dos valores totais dos imóveis por hectare para o nível categórico de Pecuária – Pastagem de Baixo Suporte.

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \frac{\text{MÉDIA (VTN/ha)}}{\text{MÉDIA (VTI/ha)}}$$

O resultado teve como referência o valor da saca de soja de abril de 2019 (R\$ 62,10) e maio de 2023 (R\$ 115,39), resultando em 19,57%.

### 7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos através de informações da internet. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário.

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização desta perícia, foi utilizado o tratamento dos dados por fatores, através do cálculo da nota agrônômica do imóvel avaliando, bem como dos dados da amostra. Assim como realizou-se a classificação quando ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliando, o mesmo foi feito para todos os elementos da amostra, a fim de se extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados.

Esse Coeficiente, permite que sejam minimizadas as discrepâncias entre as diferenças de valores entre os dados amostrais.

Dentre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras é importante ressaltar a utilização do fator de elasticidade (ou oferta), isto é, determinada margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o cálculo da nota agrônômica, é necessário uso da seguinte relação matemática:

$$\text{Fator de Homogeneização} = \frac{\text{Nota Agrônômica do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota Agrônômica dos dados da Amostra}}$$

Após quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto ao uso do solo, é possível realizar a relação para que seja obtido o Fator de Homogeneização. Vide **anexo 8** para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

### 7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para o Cálculo da Média temos que:

$$(\mu) = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \sum_{i=1}^n x_i / n$$

Já o Desvio Padrão é calculado pela fórmula:



$$(\delta) = \sqrt{\sum \frac{(xi - \mu)^2}{n-1}}$$

Onde:

( $\delta$ ) – Desvio Padrão

$X_i$  – Valor de cada evento individual ( $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$ )

( $\mu$ ) – Média Aritimética dos Valores de  $X_i$ .

## 7.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA SANTA MARIA

### 7.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias não reprodutivas estão listadas a seguir na **Tabela 4**, assim como suas dimensões, quantidade e valor de cada.

**Tabela 4** - Benfeitorias não reprodutivas presentes na matrícula nº 18.101.

Descrição	Unid.	Quant.	Características do bem	Valor <sup>(1)</sup>
Casa Sede	m <sup>2</sup>	283	Estrutura de madeira	R\$ 748.254,83
Curral	m <sup>2</sup>	400	Estrutura de madeira	R\$ 570.452,00
Casa de horticultura	m <sup>2</sup>	52	Estrutura de madeira	R\$ 74.158,76
Casa	m <sup>2</sup>	31	Estrutura de madeira	R\$ 81.964,31
<b>Valor total</b>				<b>R\$ 1.474.829,9</b>

<sup>(1)</sup> Valor obtido a partir da tabela CUB/m<sup>2</sup> (SINDUSCOM/MT).

#### 7.2.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A depreciação corresponde à diminuição do valor dos bens resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal. A depreciação deve levar em conta:

- Aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação. Sendo os parâmetros mais utilizados para o meio avaliatório, os constantes da abaixo, e que foram utilizados para esta avaliação:

**Tabela 5** - Critérios para o meio Avaliatório de depreciação na matrícula nº 18.101.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EXEMPLOS DE CARACTERÍSTICAS	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
<b>Ótimo</b>	Nova	1,00
<b>Bom</b>	Necessita de pinturas	0,80
<b>Regular</b>	+ troca de telhas	0,60
<b>Precário</b>	+ trincas	0,40
<b>Mau</b>	+ problema estrutural	0,20

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031817600000115559591

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EXEMPLOS DE CARACTERÍSTICAS	FATOR DE DEPRECIÇÃO
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00

Fonte: MAGOSSI (1983) apud ARANTES (2009).

- 2) Aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do mesmo. A funcionalidade da benfeitoria é definida pela capacidade de utilização no conceito produtivo. Por exemplo, um tanque rede só tem utilidade em projetos de piscicultura, não podendo ser utilizados nos projetos de agricultura.

A seguir na **Tabela 6**, está listado as dimensões, quantidade e valor de cada benfeitoria depreciada.

**Tabela 6** - Lista de benfeitorias com seus respectivos valores de depreciação na matrícula nº 18.101.

Descrição	Estado de conservação	Depreciação	Valor total	Valor depreciado
Casa Sede	Precário	0,4	R\$ 748.254,83	R\$ 299.301,93
Curral	Precário	0,4	R\$ 570.452,00	R\$ 228.180,80
Casa de horticultura	Precário	0,4	R\$ 74.158,76	R\$ 29.663,50
Casa	Precário	0,4	R\$ 81.964,31	R\$ 32.785,72
Total	-	-	<b>R\$ 1.474.829,9</b>	<b>R\$ 589.931,95</b>

### 7.2.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 7** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 7** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,2486	0,360	0,691	R\$ 41.019,30	0,9	<b>R\$ 25.511,75</b>
2	0,2486	0,296	0,839	R\$ 9.953,03	0,9	<b>R\$ 7.514,19</b>
3	0,2486	0,474	0,524	R\$ 37.921,35	0,9	<b>R\$ 17.883,24</b>
4	0,2486	0,362	0,686	R\$ 22.167,80	0,9	<b>R\$ 13.692,37</b>
5	0,2486	0,401	0,621	R\$ 21.112,88	0,9	<b>R\$ 11.792,75</b>
6	0,2486	0,340	0,732	R\$ 29.196,04	0,9	<b>R\$ 19.235,57</b>
7	0,2486	0,281	0,885	R\$ 12.666,14	0,9	<b>R\$ 10.091,95</b>
8	0,2486	0,339	0,734	R\$ 24.129,00	0,9	<b>R\$ 15.945,11</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 8** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 15.208,37
( $\delta$ )	R\$ 5.724,86
CV (%)	37,64
$\mu + \delta$	R\$ 20.933,23
$\mu - \delta$	R\$ 9.483,50
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

**Tabela 9** - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 13.736,45
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 4.244,47
CV (%)	30,90
$\mu + \delta$	R\$ 17.980,93
$\mu - \delta$	R\$ 9.491,98
V. Utilizados	8
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	36,33%

## 7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

**Tabela 10** - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis	Atributos relativos a todos os dados	Atributos relativos aos dados e variáveis	2

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031817600000115559591

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	analisadas na modelagem, com foto	e variáveis analisados na modelagem	efetivamente utilizados no modelo	3
		Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	1
<b>Pontuação Total</b>					<b>9</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 11** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 12** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 36,33% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão II.



### 7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA Nº 18.101

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 13** - Descrição do campo de arbítrio

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 11.241,23
Lim. Médio	R\$ 13.736,45
Lim. Superior	R\$ 16.231,68

Após determinada a estimativa do valor por hectare da Matrícula nº 18.101, temos que o Valor Total do Imóvel se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 14** - Descrição do Valor Total da Matrícula Nº 18.101

DESCRIÇÃO	ÁREA	ESTIMATIVA DE VALORES		
		VALOR DA TERRA NUA	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
FAZENDA SANTA MARIA	15614,2332	R\$ 214.484.205,43	R\$ 589.931,95	R\$ 215.074.137,38

Estima-se o Valor Total da matrícula nº 18.101, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 14** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:



**R\$ 215.000.000,00****(Duzentos e Quinze Milhões e Duzentos Mil Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

## 8. CONCLUSÕES FINAIS

Diante do exposto, constata-se que o laudo de avaliação ora realizado foi na íntegra em conformidade com a legislação concernente, bem como os levantamentos foram realizados através de **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento de dados por fatores e composições por tabelas de preço específico para o cálculo das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Tal método é previsto e normatizado pela norma técnica.

Obtivemos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, a composição para o valor total do imóvel de R\$ 215.074.137,38 (Duzentos e quinze milhões, setenta e quatro mil, cento e trinta e sete reais e trinta e oito centavos) e conforme arredondamento aplicável por norma o valor do imóvel é de **R\$ 215.000.000,00 (Duzentos e quinze Milhões de Reais)**.

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 25 de maio de 2023.

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo  
CREA 1207167070

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)

---

## 9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

---

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2004). **Avaliação de bens - Parte 3: imóveis rurais** (NBR 14.653-3). Rio de Janeiro: ABNT;

APROSOJA. Histórico preço da soja disponível. Disponível em: <http://www.aprosoja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/preco-da-soja-disponivel>.

ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., **Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada**”, Ed. Leud, 2009;

BERTONI J., NETO LOMBARDI. **Conservação do Solo**, São Paulo – SP, Ícone, 2005 – 5ª edição.

BRASIL. Ministério das Minas e Energia. **Projeto RADAMBRASIL**. Folha 5D.22, Goiás: geologia, geomorfologia, vegetação, uso potencial da terra. Rio de Janeiro (levantamento de recursos naturais, 25). 1981, 636 p.

EMBRAPA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos. **Sistema Brasileiro de Classificação de Solos**. 2. ed. Brasília: Embrapa Produção de Informação; Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 306 p;

IBGE, 1992. **Manual Técnico da Vegetação Brasileira**. Série Manuais Técnicos em Geociências N1, Rio de Janeiro, 89p;

INCRA, 2019. Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado de Mato Grosso/SR (13) – RAMT/MT.

KÖPPEN, W. **Climatologia**. Fundo de Cultura Econômica, México–Buenos Aires, 1948;

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984;

NETO, A. A. de O.; JACOBINA, A. de C.; FALCÃO, J. V. **A depreciação, a amortização e a exaustão no custo de produção agrícola**. Revista de Política Agrícola. Ano XVII – Nº 1 – Jan./Fev./Mar. 2008.

RIBEIRO, J. F; WALTER, B. M. T. **Fitofisionomias do bioma cerrado**. In: SANO, S. M.; ALMEIDA, S.P. (Org.). Cerrado ambiente e flora. Planaltina, EMBRAPA-CPAC. 1998. p. 89-166.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. 2.ed. São Paulo: Legislação Brasileira, 1968;

WWF; PRÓ - CER. **Cerrado. Impactos do processo de ocupação**. WWF - Fundo Mundial de Proteção a Natureza, Brasília. 1995. 66 p.



---

# ANEXO 01

## MATRÍCULAS

---



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matrícula: 18.101      Data: 27/06/2019      Livro: 02-CM      Ficha: 01

REGISTRO Nº: 18.101 - Feito em 27 de junho de 2019 - Protocolo: 56.067,

**IMÓVEL:** Uma área de terras com 16.720 has e 4.327 m<sup>2</sup>, situada no lugar denominado **GLEBA RIO ALEGRE, no Município de Paranatinga-MT**, assim descrita: O MP-I, está colocado 05m da margem esquerda do Rio Chevantes, junto a cerca de arame que divide com terras de Otávio Leite de Magalhães. O MP-II, se encontra cravado a uma distância de 12.025m do MP-I, ao rumo de 26°30'NW e ainda na divisa com Otávio Leite de Magalhães. O MP-III, está colocado a distância de 540,00m do MP-II, ao rumo de 56°30'NE, na divisa ainda com Otávio Leite de Magalhães e Lilliana Meier. O MP-IV, está colocado a 4.300,00 do MP-III na divisa com terras que pertenceram a Lilliana Meier, ao rumo de 01°00'NW. O MP-V, está cravado a 3.280,00m do MP-IV, ao rumo de 90°00'W, ainda nos limites com terras de Lilliana Meier e terras devolutas ou de quem de direito. O MP-VI, está colocado a 8.280,00m, do MP-V, ao rumo de 15°45'SW, limitando com terras ou de quem de direito. O MP-VII, está cravado a margem esquerda do Rio Maria, na divisa com terras de Julieta Kassar do Valle, distante do MP-VI 5.840,00, ao rumo de 57°00'SW. O MP-VIII, colocado a 20,00m da Barraca do Rio Chevantes, margem esquerda, junto a cerca de arame que divide com Julieta Kassar do Valle, distante do MP-VII a 14.045,00m, ao rumo de 36°50'SE, partindo se do MP-VIII e caminhando pelo Rio Chevantes, margem esquerda, até atingir o MP-I, ponto de partida, em uma distância de 9.954,00m, ao rumo de 45°41'NE. **PROPRIETÁRIO: JAIRO DIAS PEREIRA**, Comerciante, RG-206.060-MT, CPF-117.227.621-87, brasileiro, casado com **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, filha de Jaime Dias Pereira e Domicília dos Reis Pereira. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR**, Matrícula nº 268, Livro 2-Q, Folha nº 177 em 14.07.1995, conforme Certidão de Inteiro Teor e ônus do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT, datada de 13/06/2019. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

**AV.01/18.101** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(AV.01). **Existe Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, datado de 02.01.86**, celebrado entre o proprietário e o IBDF, averbado sob nº 06-3.929, em 10.04.86; e **hipotecado em favor do BANCO DO BRASIL S/A.**, agência de Cuiabá-MT, **em 3º grau**, conforme Cédula de Crédito Comercial nº 87/010-13-5, emitida em Cuiabá-MT, no valor de Cz\$ 10.000.000,00, vencimento para 21.06.1988, registrada sob nº 10.019, Lº 3-AB e 11.3.929, Lº 2-E em 15/03/1988; **em 4º grau**, conforme Cédula Rural Hipotecária nº 88/00116-4, emitida em Cuiabá-MT, no valor de Cz\$ 175.000.000,00, vencimento para 15.06.1994, registrada sob nº 10.129, Lº 3-AC e 13-3.929, Lº 2-E em 10.06.1988; **em 5º grau**, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 88/00274-9, emitida em Cuiabá-MT, no valor de Cz\$ 120.505.046,00, vencimento em 15.08.1989, registrada sob nº 10.182, Lº 3-AC e 14-3.929, Lº 2-E em 18.08.1988; **em 6º grau**, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 88/00271-3, emitida em Cuiabá-MT, no valor de Cz\$ 204.702.954,00, vencimento em 15.08.1992, registrada sob nº 10.199, Lº 3-AC e 15-3.929, Lº 2-E em 05.09.1988; **em 7º grau**, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 90/0006-4, emitida em Cuiabá-MT., 17.01.90, no valor de MCz\$ 17.093.459,92, vencimento para 15.05.1990, registrada sob nº 10.823, Lº 3-AE e 18.-3.929, Lº 2-E em 22.05.1990, todas do RGI do 6º Ofício de Cuiabá-MT. Chapada dos Guimarães, 01 de setembro de 1992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507

R.02/18.101- Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT- (R.02), Feito em 01 de setembro de 1.992. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casado, ele agropecuarista e empresário, ela do lar, inscritos no CPF-117.227.621-87, residentes e domiciliados em Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 8º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 92/00140-8, emitida em Paranatinga-MT. 18.06.92 e registrada sob n° 060 do Livro 03 neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 1.040.813.980,00 (um bilhão, quarenta milhões, oitocentos e treze mil, novecentos e oitenta cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 07 de novembro de 1.992. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 01 de setembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.03/18.101- Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT- (R.03) Feito em 01 de setembro de 1.992. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e empresário, inscritos no CPF-117.227.621-87, residentes e domiciliados à Av. Castelo Branco, n° 1.525, em Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 8º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 92/00155-6, emitida em Paranatinga-MT. 02.07.92 e registrada sob n° 061 do Livro 03, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 7.739.636.231,44 (Sete bilhões, setecentos e trinta e nove milhões, seiscentos e trinta e seis mil, duzentos e trinta e um cruzeiros e quarenta e quatro centavos). **PRAZO:** Vencimento em 30 de outubro de 1.992. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam sob as penas da Lei que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 01 de setembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.04/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT- (R.04), Feito em 01 de setembro de 1.992. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e empresário, ela do lar, inscritos no CPF-117.227.621-87, residentes e domiciliados à Av. Castelo Branco, 1.575, em Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Paranatinga-MT; **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 10º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 92/00 257-9, emitida em Paranatinga-MT., 19.08.92 e registrada sob n° 062 do Livro 03, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 7.793.262.400,00 (Sete bilhões, setecentos e noventa e três milhões, duzentos e sessenta e dois mil e quatrocentos cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 31 de maio de 1.993. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula constou declaração que os Devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 01 de setembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.05/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT- (R.05). Feito em 12 de novembro de 1.992. **DEVEDORA:** CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em Rondonópolis-MT, CGC-00.170.225/0001-96, representada pelos sócios gerentes: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matricula: 18.101      Data: 27/06/2019      Livro: 02-CM      Ficha: 02

Agropecuária e comerciante, CPF-117.227.621-87, ela do lar, CPF-047.947.961-53, residentes em Rondonópolis-MT. **TÍTULO:** Cédula Hipotecária de 1º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 92/00525, emitida em Rondonópolis-MT., 23.03.92 e registrada sob nº 123, Lº 03, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 375.000.000,00 (Trezentos e setenta e cinco milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 23 setembro de 1.992. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Rondonópolis-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros Básicos e Adicionais" **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os Interv. Hipotecantes declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Rondonópolis-MT. Chapada dos Guimarães, 12 de novembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R. 06/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.06). Feito em 12 de novembro de 1.992. **DEVEDORA:** CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em Rondonópolis-MT., CGC-00.170.225/0001-96, representada pelo sócios gerentes: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, casados, ele agricultor e comerciante, CPF-117.227.621-87, ela do lar, CPF - 047.947.961-53, residentes em Rondonópolis-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Rondonópolis-MT. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 92/00053-3, emitida em Rondonópolis-MT., 23.03.92 e registrada sob nº 124, Lº 03, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 375.000.000,00 (Trezentos e setenta e cinco milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 24 de abril de 1992. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Rondonópolis-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros Básicos e Adicionais" **CONDIÇÕES:** As constantes da Cédula. Os Interv. Hipotecantes declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 12 de novembro de 1.992. Eu, \_\_\_\_\_ Oficial que o fiz datilografar e conferi. **EM TEMPO:** **TÍTULO:** Hipoteca cedular de 12º grau. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R. 07/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.07). Feito de 12 de novembro de 1.992. **DEVEDORA:** CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em Rondonópolis-MT., CGC-00.170.225/0001-96, representada pelo sócios gerentes: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agricultor e comerciante, CPF-117.227.621-87, ela do lar, CPF-047.947.961-53, residentes em Rondonópolis-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Rondonópolis-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 13º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 92/00211-0, emitida em Rondonópolis-MT., 30.06.92 e registrada sob nº 125, Lº 03, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 600.000.000,00 (Seiscentos milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 24 de dezembro de 1.992. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Rondonópolis-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros Básicos e Adicionais". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula: Os Interv. Hipotecantes declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 12 de novembro de

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.08/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.08). Feito em 12 de novembro de 1.992. **DEVEDORA:** CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA; com sede em Rondonópolis-MT, CGC-00.170.225/0001-96, representada pelos sócios gerentes: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e comerciante, CPF-117.227.621-87, ela do lar, CPF-047.947.961-53, residentes em Rondonópolis-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Rondonópolis-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 14º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial n° 92/00212-9, emitida em Rondonópolis-MT., 30.06.92 e registrada sob n° 126, L°03, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 600.000.000,00 (Seiscentos milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 31 de Julho de 1992. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros Básicos e Adicionais". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os Interv. Hipotecantes declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 12 de novembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.09/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.09). Feito em 03 de dezembro de 1.992. **DEVEDORA:** DIAS E DIAS LTDA Empresa Brasileira, situada à Av. Brasil, 1.575, em Paranatinga-MT., CGC n° 00.884.866/0001-02, atividade comercial, no ramo atacadista e varejista de materiais de construção, gêneros alimentícios, bebidas e armários, etc., representada por seu sócio gerente: Jairo Dias Pereira, CPF - 207.291.201-63. **ANUENTES GARANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, residentes em Paranatinga-MT., inscritos no CPF-117.227.621-87. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 15º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial n° 92/00314-1, emitida em Paranatinga-MT., 30.09.92 e registrada sob n° 152 L° 03, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 500.000.000,00 (Quinhentos milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 29 de março de 1.993. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros Básicos e Adicionais". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula constou declaração que os Anuentes Garantes não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 03 de dezembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.10/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.10). Feito em 04 de fevereiro de 1.993. **DEVEDOR:** PEDRO GHIRGHI, brasileiro, solteiro, agricultor, CPF-335.946.948-87, residente e domiciliado em Paranatinga-MT. **INTERVENIENTES GARANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, agropecuarista e do lar, CPF-117.227.261-87, residentes e domiciliados em Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 16º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 92/00354-0, emitida em Paranatinga-MT., 18.11.92 e registrada sob n° 205 L°3-A neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 1.157.969.790,91 (Um bilhão, cento e cinquenta e sete milhões, novecentos e sessenta e nove mil, setecentos e noventa cruzeiros e noventa e um centavos). **PRAZO:** Vencimento em 31 de maio de 1.993. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula constou declaração que os Interv. Garantes não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 04 de fevereiro de 1.993. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matrícula: 18.101 | Data: 27/06/2019 | Livro: 02-0M | Ficha: 03

R.11/18.101- Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.11). Feito em 04 de fevereiro de 1.993. **DEVEDOR:** JAINE DIAS PEREIRA FILHO, brasileiro, casado, agropecuarista, CPF-207.092.261-87, residente e domiciliado em Paranatinga-MT. **INTERVENIENTES GARANTES:** JAIRÓ DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, brasileiros, casados, agropecuarista e do lar, CPF-117.227.621-87, residentes e domiciliados em Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 17º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n° 92/00277-3, emitida em Paranatinga-MT., 14.09.92 e registrada sob n° 006 L° 3-A neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 969.576.519,32 (Novecentos e sessenta e nove milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quinhentos e noventa e nove cruzeiros e trinta e dois centavos). **PRAZO:** Vencimento em 31 de maio de 1993. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula consta declaração que os Interv. Garantes não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 04 de fevereiro de 1.993. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.12/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.12). Feito em 22 de abril de 1.994. **DEVEDORES:** JAIRÓ DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF: n° 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga/MT. **CREADOR:** Banco do Brasil S/A, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 10º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob n° 93/00125-8, emitida em Paranatinga/MT, aos 01/07/1993, e registrada sob n° 392, livro 3-a, em 22.04.94, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 47.880.827.948,70 (Quarenta e sete bilhões, oitocentos e oitenta milhões, oitocentos e vinte e sete mil, novecentos e quarenta e oito cruzeiros, e setenta centavos). **PRAZO:** Vencimento em 30 de setembro de 1.993. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam sob as penas da Lei que, não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.958 de 09.09.92 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de abril de 1.994. (Emolumento Cr\$ 200.000,00 0D). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.13/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.13). Feito em 22 de abril de 1.994. **DEVEDORES:** JAIRÓ DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF: n° 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga/MT. **CREADOR:** Banco do Brasil S/A, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 19º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob n° 93/00208-4, expedida em Paranatinga/MT, aos 08/10/1993, e registrada sob n° 393, livro 3-A, em 22.04.94, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 17.497.307,10 (Dezessete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, trezentos e sete cruzeiros, e dez centavos). **PRAZO:** Vencimento em 20 de junho de 1.997. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da Cédula. Os devedores

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

declaram sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.958 de 09.09.82 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de abril de 1.994. (Emolumentos Cr\$ 200.000,00) O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.14/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.14). Feito em 22 de abril de 1.994. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF: n° 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga/MT. **CREADOR:** Banco do Brasil S/A, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 20º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob n° 93/00211-4, expedida em Paranatinga/MT, aos 11/10/1993, e registrada sob n° 394, livro 3-A, em 22.04.94, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 10.054.202,42 (Dez milhões, cinquenta e quatro mil, duzentos e dois cruzeiros, e quarenta e dois centavos). **PRAZO:** Vencimento em 15 de junho de 1.994. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.958 de 09.09.82 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de abril de 1.994 (emolumentos Cr\$ 200.000,00) O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.15/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.01) Feito em 22 de abril de 1.994. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF: n° 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga/MT. **CREADOR:** Banco do Brasil S/A, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 21º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob n° 93/00212-2, expedida em Paranatinga/MT, aos 11/10/1993, e registrada sob n° 395, livro 3-A, em 22.04.94, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 229.931.527,06 (Duzentos e vinte e nove milhões novecentos e trinta e um mil, quinhentos e vinte e sete cruzeiros, e seis centavos). **PRAZO:** Vencimento em 15 de maio de 1.994. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.958 de 09.09.82 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de abril de 1.994. (emolumentos Cr\$ 200.000,00) O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.16/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.16). Feito em 22 de abril de 1.994. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF: n° 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga/MT. **CREADOR:** Banco do Brasil S/A, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 22º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob n° 93/00220-3, expedida em Paranatinga/MT, aos 21/10/1993, e registrada sob n° 396, livro 3-A, em 22.04.94, neste RGI. **VALOR:** 57.482.881,76 (Cinquenta e sete milhões quatrocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e oitenta e um cruzeiros e setenta e seis centavos). **PRAZO:** Vencimento em 15 de maio de 1.994. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matrícula: 18.101      Data: 27/06/2019      Livro: 02-CM      Ficha: 04

devedores declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.950 de 09.09.82 e suas posteriores alterações para apresentação da Cartidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de abril de 1.994. (emolumentos Cr\$ 200.000,00). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

AV.17/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT- (AV.17) onforme Aditivo de Re-Batificação, à Cédula sob n° 92/00257-9, expedida pelo Banco do Brasil S/A, agência de Paranatinga/MT, aos 01/07/1993, referente ao **R-04** desta matrícula, fica retificado o seguinte: **OBJETO DE GARANTIA:** EM PENHOR CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros, a colheita do produto da lavoura estimado em ARROZ EM CASCA: 19.800.000KG, período agrícola 93/94, a Cr\$ 11,62/KG, totalizando em Cr\$ 230.076.000,00. **PRORROGAÇÃO DO PRAZO:** Novo vencimento para 15 de maio de 1.994. **DESVINCULAÇÃO DO PROGRESSO:** Fica ratificado todas as demais cláusulas da cédula. Chapada dos Guimarães, 05 de maio de 1.994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.18/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.18). Feito em 20 de março de 1.995. **DEVEDORES: JAIME DIAS PEREIRA FILHO**, brasileiro, casado, agropecuarista, comerciante, político, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., portador do CPF: 207.092.261-87. **INTERVENIENTES HIPOTECANTE: JAIRO DIAS PEREIRA**, agropecuarista, e sua mulher **IVANA DE CAMPOS MELO PEREIRA**, do lar, brasileiro, casados, residentes e domiciliados em Paranatinga/MT., portadores do CPF: 117.227.621-87. **CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A**, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 2º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Hipotecária sob n° 93/00115-0, emitida em Paranatinga/MT., e registrado sob n° 606, do livro 3-C, aos 20.03.1995, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 660.668,00 (Seiscentos e sessenta mil, seiscentos e sessenta e oito cruzeiros reais). **PRAZO:** Vencimento em 30 de junho de 1.996. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** Fica estabelecido que não poderão gravar de qualquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, transferir ou de qualquer forma alienar, na vigência desta cédula, os bens constitutivos da garantia. Na cédula constou declaração que os devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 20 de março de 1.995. (Emolumentos R\$ 228,00). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.19/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.19). Feito em 14 de julho de 1.995. **RÉU: JAIRO DIAS PEREIRA**. **AUTOR: CONAB**. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Carta Precatória sob n° 075/95, com despacho datado aos 16.05.95, assinado pela Dra. Juanita Cruz da Silva - Juíza de Direito desta Comarca, advinda da 2ª Vara da Justiça Federal em Cuiabá/MT., aos 11.05.1995, assinado pelo Dr. Rubens Martinez Cunha - Juiz Federal Substituto, extraído dos Autos de Execução n° 95.646/4. **VALOR:** Não consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Chapada dos Guimarães, 14 de julho de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

R.20/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.20). Feito em 18 de julho de 1.995. **RÉU: JAIRO DIAS PEREIRA E S/M. AUTOR: BANCO DO BRASIL S/A. TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora de Bens, expedido pela Única Vara Cível da Comarca desta Cidade, aos 28.06.1995, assinado pela Drª Juanita Cruz da Silva - Juíza de Direito desta Comarca, extraído dos Autos de Execução Processo nº 1.207/94. **VALOR:** Não consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Chapada dos Guimarães, 18 de julho de 1.995. (Emolumentos R\$ 240,00). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.21/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.21). Feito em 24 de julho de 1.995. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF: 117.227621-87, e sua mulher **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, CPF: 047.947.961-53. **CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A**, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 24º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real sob nº 91/00258-3, emitida em Paranatinga/MT., aos 07 de novembro de 1991, e registrada sob o nº 695, do livro 3-C, aos 24.07.1995, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 104.000.000,00 (Cento e quatro milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento para 09 de dezembro de 1.996. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos". **CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Os devedores declararam que não são responsáveis direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 24 de julho de 1.995. (Emolumentos R\$ 100,00 e id R\$ 85). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.22/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.22). Feito 24 de julho de 1.995. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87, e sua mulher **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, CPF: 047.947.961-53. **CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A**, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 25º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real sob nº 91/00266-4, emitida em Paranatinga/MT., aos 07 de novembro de 1991. E registrada sob nº 696, do livro 3-C, aos 24.07.1995, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 48.000.000,00 (Quarenta e oito milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento para 09 de dezembro de 1.996. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos". **CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Os devedores declararam que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 24 de julho de 1.995. (Emolumentos R\$ 100,00 e id R\$ 85). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.23/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.23). Feito em 24 de julho de 1.995. **DEVEDORES: JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87, e sua mulher **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, brasileiros, casados, ele empresário agropecuarista, ela do lar, residentes e domiciliados na Av. Brasil, s/nº, Centro, na Cidade de Paranatinga/MT. **CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A**, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 26º grau. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real sob nº 93/00170-3, emitida em Paranatinga/MT., aos 01 de outubro de 1993. E registrada sob nº 697, do livro 3-C, aos 24.07.1995, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ - 23.556.000,00 (Vinte e três milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento para quinze (15) de dezembro (12) de 1.998. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos". **CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Os devedores declararam que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de Contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 24 de julho de 1.995. (Emolumentos R\$ 100,00 e id R\$ 85). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matricula: 18.101      Data: 27/06/2019      Livro: 02-CM      Ficha: 05

R.24/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.24). Feito em 24 de julho de 1.995. **DEVEDORES:** **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87, e sua mulher **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, brasileiros, casados, ele empresário agropecuarista, ela do lar, residentes e domiciliados na Av. Brasil, s/nº, Centro, na Cidade de Paranatinga/MT. **CREADOR:** **BANCO DO BRASIL S/A**, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 27º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito Fixo Com Garantia Real sob nº 93/00171-1, emitida em Paranatinga/MT., aos 01 de outubro de 1993, e registrado sob o nº 698, do livro 3-C, aos 24.07.1995, neste RGI. **VALOR:** Cr\$ 7.229.080,32 (Sete milhões, duzentos e vinte e nove mil, oitenta cruzeiros reais e trinta e dois centavos). **PRAZO:** Vencimento para 15 de dezembro de 1.998. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos". **CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Os devedores declararam que não são responsáveis diretos pelo recolhimento da contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 24 de julho de 1.995. (Emolumentos R\$ 100,00 em 1995). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.25/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.25). Feito em 07 de agosto de 1.996. **DEVEDORES:** **JAIRO DIAS PEREIRA**, comerciante, e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Av. São João, 450, Jardim Santa Barbara, em Rondonópolis/MT., portadores do CPF: 117.227.621-87. **CREADOR:** **BANCO DO BRASIL S/A**, agência de Paranatinga/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 28º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 96/70066-1, emitida em Paranatinga/MT., e registrada sob nº 1.212, livro 3-F, aos 07.08.96, neste RGI. **VALOR:** R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais). **PRAZO:** Vencimento para 31 de outubro de 2.002. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** Fica estabelecido que não poderão gravar de qualquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, transferir ou de qualquer forma alienar, na vigência desta cédula os bens constitutivos da garantia. Na cédula constou declaração que os devedores não são responsáveis direto pelo recolhimento da contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 07 de agosto de 1.996. (Emolumentos R\$ 100,00 em 1996). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

AV.26/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(AV.26). Existe Carta Precatória Cível, com despacho datado aos 28.08.96, assinado pela Drª Juanita C. da Silva, Juíza de Direito desta Comarca, advinda do Juízo de Direito da Comarca de Rondonópolis/MT., assinado pela Drª Maria T. Ferreira, Juíza de Direito, extralido dos Autos do Processo nº 285/96, em que **BANCO BANERINDUS DO BRASIL S/A**, move contra **CEREALISTA PARANATINGA LTDA INS. E COM.** e **OUTROS**, devidamente protocolada neste RGI sob nº 5.182-053/96 em 03.09.96. Chapada dos Guimarães, 03 de setembro de 1.996. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.27/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.27). Feito em 29 de agosto de 1.997. **CREADOR:** **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede na Capital Federal, inscrito no CGC:

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

00.000.000/4107-64, representado pelo Administrador de sua agência Esperança Cuiabá/MT., e Sr. OSVALDO ATAÍDIO GONÇALVES, brasileiros, casado, bancário, residente e domiciliado em Cuiabá/MT. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Fazenda J.J. em Paranatinga/MT., CPF: 117.227.621-87, e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada na Fazenda J.J. em Paranatinga/MT., CPF: 047.947.961-53. **TÍTULO:** Hipoteca de 29º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada ss fls. 160/162, livro 041, aos 23.05.1997, no 2º Serviço Notarial e Registral da Varzea Grande/MT., pelo Tabelião Substituto Hermes G. Ferreira. **VALOR:** R\$ 617.418,79 (Seiscentos e dezessete mil, quatrocentos e dezoito reais e setenta e nove centavos). **PRAZO:** Vencimento para 31 de outubro de 2.005. **CONDIÇÕES:** Os devedores obrigam-se a não alugar, alienar ou onerar os bens gravados sem prévio e expresso consentimento do Banco, dado por escrito. Os devedores declararam que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. E todas as demais constantes na escritura. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel n° 901.156.001.252-1, conforme apresentação na escritura da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais n° E-0.438.469. Chapada dos Guimarães, 29 de agosto de 1.997. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

R.28/18.101 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT- (R.28). Feito em 29 de agosto de 1.997. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA, agricultor e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Paranatinga/MT., portadores do CPF: 117.227.621-87 e 047.947.961-53 respectivamente; ANTÔNIO FERREIRA LIMA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 434.835.771-49; EDSON ALVES DA SILVA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 415.494.441-72; JOÃO BOSCO BORGES DE LIMA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 350.713.331-04; ROSELI MORAES SILVA, brasileira, solteira, agricultora, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 377.999.751-72; ELSON FRACO DA SILVA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 519.589.451-53; DOMINGOS GONÇALVES FERREIRA, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 156.141.401-82; ODEMAR FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 163.809.401-20; GERALEY ALVES MOREIRA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 382.237.831-34; SEBASTIÃO LUIZ DA SILVA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 566.926.411-07; JOSÉ PAULO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 459.777.631-15; ALÍPIO DE SOUZA REIS, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 419.864.821-20; ANÍSIO MARQUES DE SOUZA, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 550.653.251-20; JOSIMO DE CAMPOS MELO, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 320.329.431-15; AILTON RODRIGUES BENITES, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 495.489.131-00; BENEDITO MIGUEL PEREIRA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 276.543.621-53; ONÍSIMO DE CAMPOS MELLO, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga/MT., CPF: 514.650.351-68. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A, agência de Cuiabá/MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 30º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Hipotecária sob n° 97/70003-3, emitida em Cuiabá/MT., aos 27.05.1997, e registrado sob n° 1.510 do livro 3-G, aos 29.08.1997, neste RGI. **VALOR:** R\$ 1.983.982,59 (Um milhão, novecentos e oitenta e três mil, novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos). **PRAZO:** Vencimento para 31 de outubro de 2.005. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Cuiabá/MT. **JUROS:** Conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** Fica estabelecido que não poderão gravar de qualquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, transferir, ou de qualquer forma alienar, na vigência desta cédula, os bens constitutivos de garantia. Na cédula constou

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matricula: 18.101      Data: 27/06/2019      Livro: 02-CM      Ficha: 06

declaração que os devedores não são responsáveis direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel n° 901.156.001.252-1. Chapada dos Guimarães, 29 de agosto de 1.997. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

**R.29/18.101**- Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.29). Feito em 02 de setembro de 1.998. **RÉU: JAIRO DIAS PEREIRA. AUTOR: F. M. C. DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO:** Ofício n° 1.284/97, expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Paranatinga/MT., datado aos 10.06.1997, assinado por Greicilene Pereira Marcelo - Escrivã Judicial, extraído dos Autos de Execução - Processo n° 249/97. **VALOR:** Não consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Chapada dos Guimarães, 02 de setembro de 1.998. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

**AV.30/18.101** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(AV.30). Conforme Escritura Pública de Aditivo de Ratificação e Retificação à Escritura Pública de Confissão de Dívidas Com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 111, livro 120, aos 23.04.1999, no 3º Tabelionato de Notas de Rondonópolis/MT., pela Tabela Substituta Tereza de Lúdes Garcia Xavier, referente a hipoteca registrada no **R-27**, objeto desta matrícula, fica ratificado o seguinte: **ALTERAÇÃO DE VENCIMENTO:** Alterar o vencimento da prestação vencida em 31/10/1998 para **31 de julho de 1.999**. Fica ratificada todas as demais cláusulas da escritura. Chapada dos Guimarães, 29 de abril de 1.999. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

**R.31/18.101** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(R.31). Feito em 11 de abril de 2.003. **EXECUTANTE: HELIOMAR CORRÊA ESTEVES. EXECUTADO: JAIRO DIAS PEREIRA. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO:** Certidão sob n° 12/2003, expedida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal, da Seção Judiciário de Mato Grosso - Juízo da 4ª Vara, datado aos 20.02.200, assinado pelo Diretor de Secretaria Carlos Alberto Acosta, extraído dos Autos de Execução Diversa por Títulos Extra-Judiciais sob n° 1999.07901-2. **VALOR:** R\$ 1.387.820,39 (Um milhão, trezentos e sessenta e sete mil, oitocentos e vinte reais e trinta e nove centavos), atualizada até 18.02.1999. **CONDIÇÕES:** Não há. Chapada dos Guimarães, 11 de abril de 2.003. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

**AV.32/18.101** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT-(AV.32). **Protocolo sob n° 37210 em 05/11/2018 - INDISPONIBILIDADE** - Nos termos do Artigo n° 1.956, 3º da CNJCE/MT - Edição 2017-2018, e conforme Ordem de Indisponibilidade expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens- CNIB n° 201711.1607.00402335-IA-930 datado de 16/11/2017, emitida por Silvano Moreno de Souza-MT, 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, extraído dos Autos do Processo n° 00007378020175230021, em que é parte **JAIRO DIAS PEREIRA - CPF- 117.227.621-87; FICA AVERBADO A**

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

**INDISPONIBILIDADE DA ÁREA OBJETO DESTA MATRÍCULA.** O.S. n° 65694 "Emolumentos para Transferência: R\$ 70,90" - Selo Digital n°BGE-90702. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 27 de junho de 2019.

AV.33/18.101 - Protocolado sob n° 57.335, aos 10 de Outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procedê-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 07/10/2019, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 26/09/2019, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, extraída dos Autos sob n° 1325-63.1996.8.11.0003; onde figura como **Exequente**, **BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ n° 76.543.115/0001-94; e, **Executados**, **CEREALISTA PARANATINGA COMERCIO DE CEREAIS LTDA**, CNPJ n° 00.170.225/0001-96, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF n° 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF n° 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 1.871.971,91. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 13,80 (Selo Digital - BIK77960)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 24 de Outubro de 2019.

AV.34/18.101 - Protocolado sob n° 58.870, aos 19 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procedê-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 27/02/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, extraída dos Autos sob n° 0001651-23.8.11.0003; onde figura como **Exequente**, **BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ n° 76.543.115/0001-94; e, **Executados**, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF n° 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF n° 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 158.979.259,29. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BRM44128)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 21 de Março de 2020.

AV.35/18.101 - Protocolado sob n° 58.878, aos 20 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procedê-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 04/03/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, extraída dos Autos sob n° 0001326-48.1996.8.11.0003; onde figura como **Exequente**, **BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ n° 76.543.115/0001-94; e, **Executados**, **CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ n° 00.170.225/0001-96, e, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF n° 117.227.621-87; sendo o valor da causa de R\$ 3.358.019,47. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BRM44137)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

R.36/18.101 - Protocolado sob n° 64094, aos 26 de Julho de 2021. **REGISTRO DE PENHORA:** Procedê-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Sari- MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos Autos sob n° 0001651-23.1996.8.11.0003; onde figura como **Parte Autora**, **BANCO SISTEMA S/A** e como **Parte Ré**, **JAIRO DIAS PEREIRA** e **CUTROS**; para afetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Valor da causa é de R\$ 2.659.765,29.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 18.101      Data: 27/06/2019      Livro: 02-CM      Ficha: 07

"Emolumentos: R\$ 77,00 (Selo Digital - BPQ-81991)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 12 de Agosto de 2021.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50507

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE PARANATINGA-MT  
João Gabriel Silva Tirapelle - Oficial Registrador

RGI - CERTIFICO que o presente Documento Eletrônico refere-se à **MATRICULA nº 18101, do Livro nº 02**, e tem valor de **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS**. O referido é verdade e dou fé, aos **28/04/2022**.

Assinada Digitalmente

ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO

Selo de Controle Digital - Cód. Ato -  
Cód. da Serventia: 114 - Ato de Notas e de Registro

O.S. - 146519

R\$ 110,80

Selo de Controle  
Digital

BSU50507

Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos) -  
QRCode





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SE7XG-ZH495-WG3EG-M7AHL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cinthy Caroline Bettega (CPF 060.287.531-57)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SE7XG-ZH495-WG3EG-M7AHL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



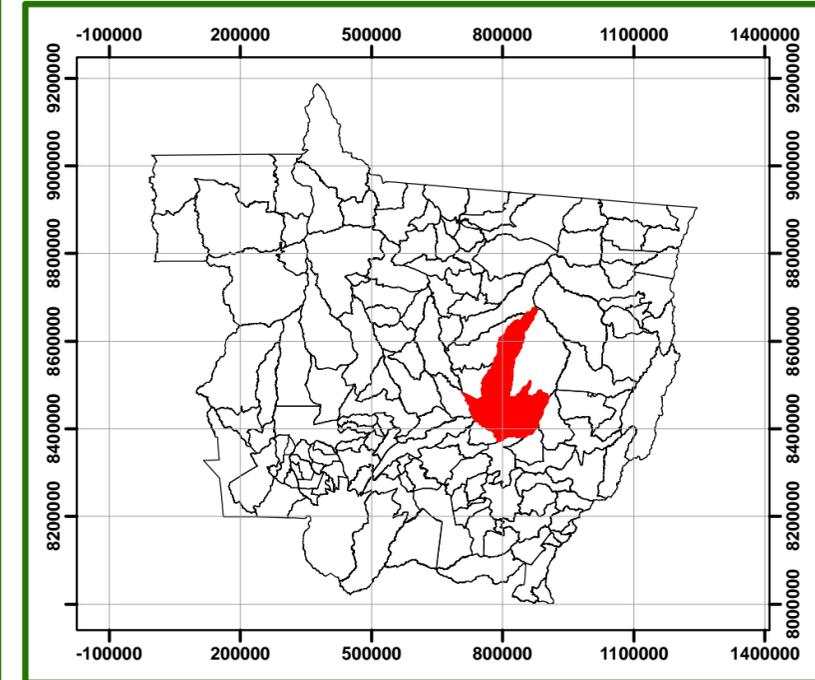
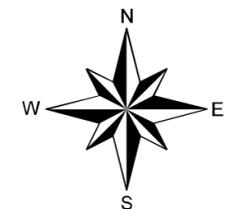
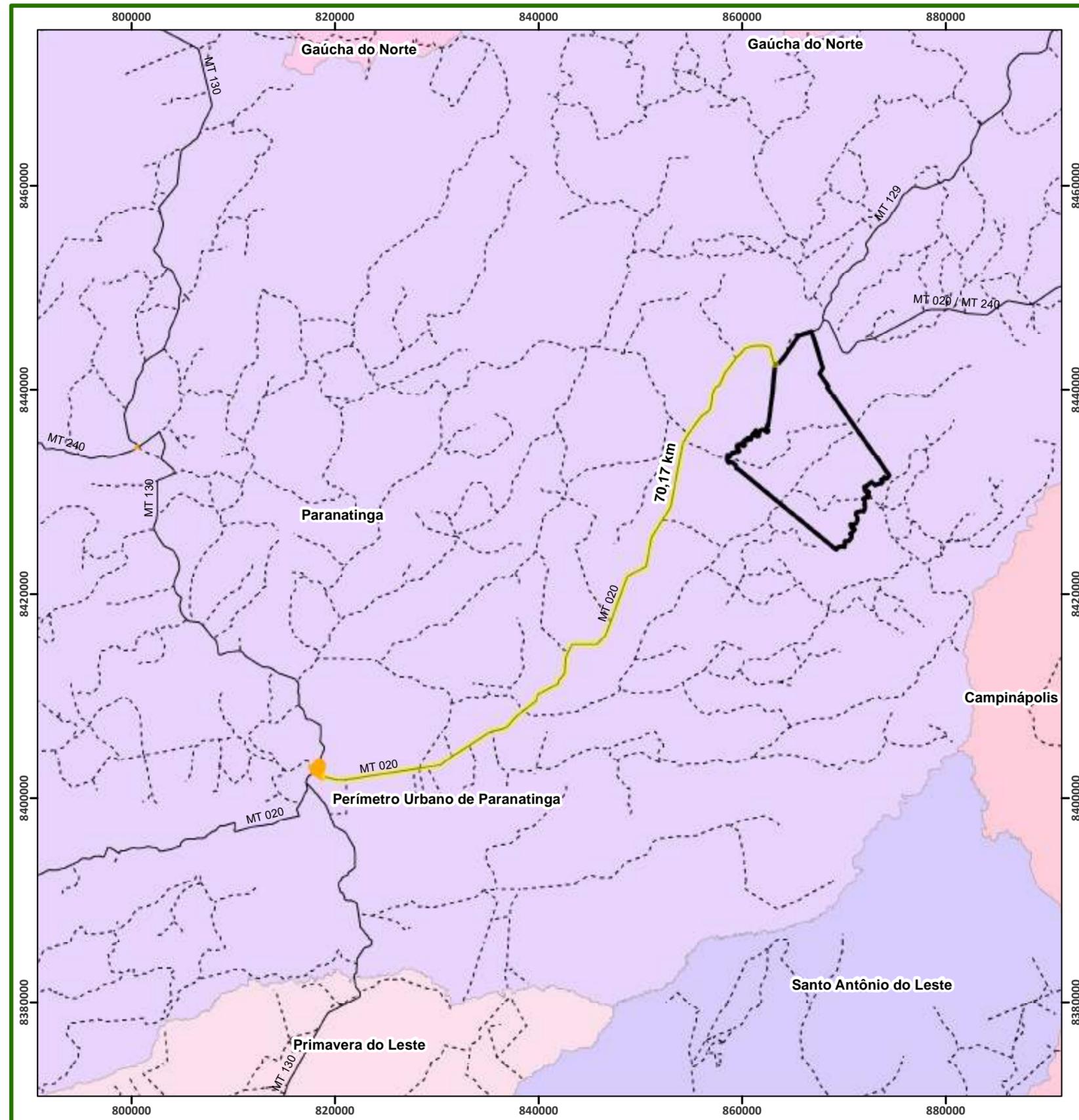
---

## ANEXO 02

## CROQUI DE ACESSO

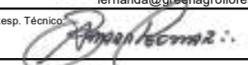
---





### Legenda

- Vias de Acesso
- Vias Interurbanas**
- Rodovia Municipal
- Rodovia Estadual
- Rodovia Federal
- Área Urbana
- Matrícula n° 18.101

Empreendimento: <b>Fazenda Santa Maria</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Acesso			
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:250.000	Data: 08/09/2022	
Resp. Técnico: 	Data da Imagem:	Rota:	
Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Satélite:	Fuso:	21 / 57° Wgr



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11  
 Número do documento: 23053020031817600000115559591  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

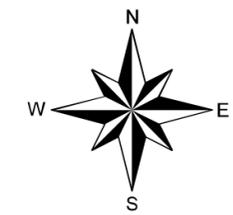
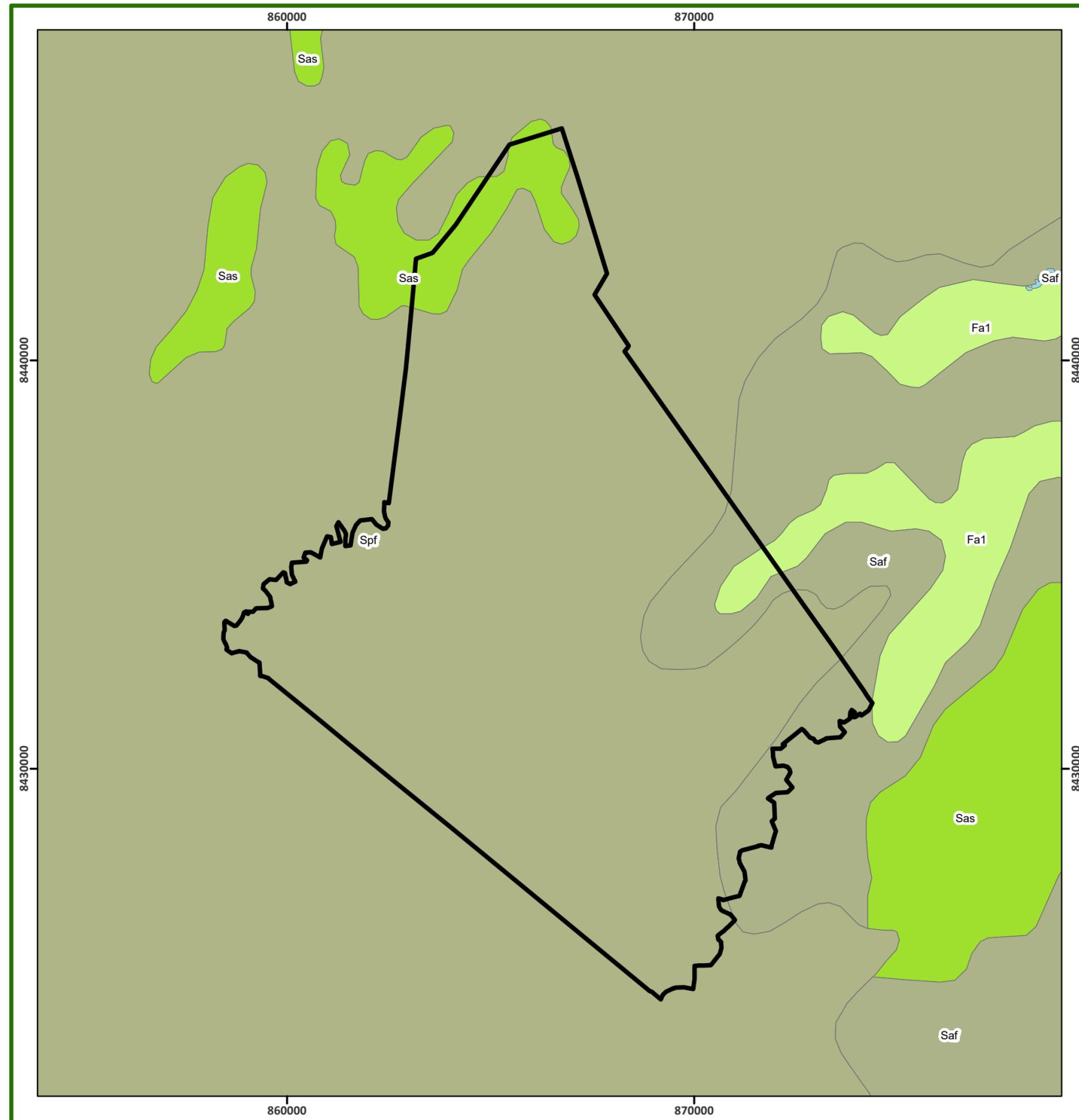
---

## ANEXO 03

# CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL

---





### Legenda

-  Matrícula nº 18.101
- Vegetação RADAMBRASIL**
-  Spf - Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria
-  Sas - Savana Estacional Arborizada sem Floresta de Galeria
-  Saf - Savana Estacional Arborizada com Floresta de Galeria
-  Fa1 - Floresta Estacional Aluvial Semidecidual

Empreendimento:	<b>Fazenda Santa Maria</b>		Elaboração:		
	Jairo Dias Pereira				
Município:	Paranatinga - MT				
Assunto:	Croqui de Tipologia Vegetal				
Elaborador:	Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala:	1:100.000	Data:	08/09/2022
Resp. Técnico:		Data da Imagem:		Rota:	
	Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base:	RADAMBRASIL	Fuso:	21 / 57° Wgr



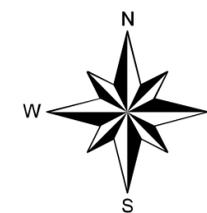
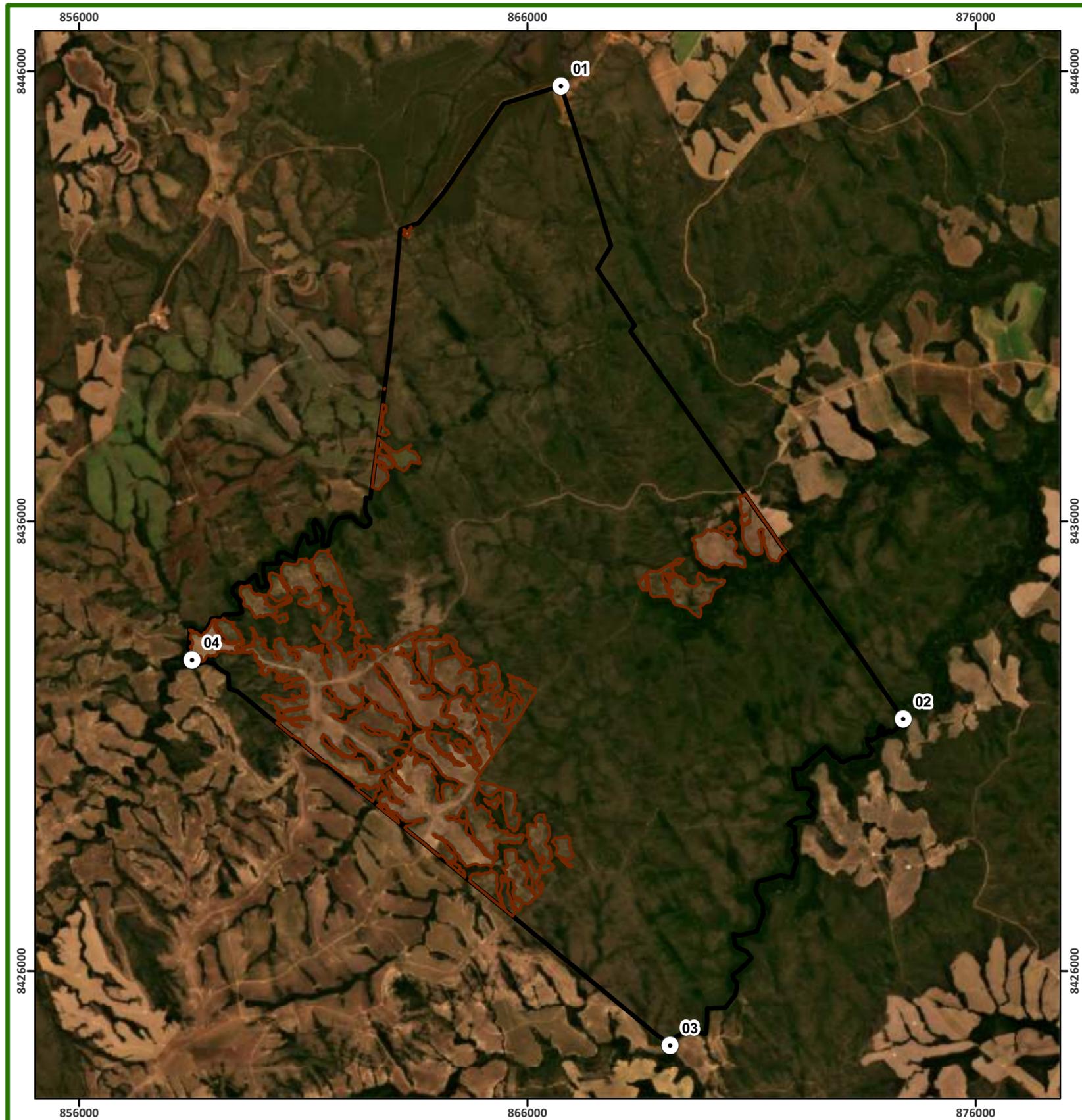
---

## ANEXO 04

# CROQUIS DE SITUAÇÃO

---





**Legenda**

- Vértices
- Área Consolidada
- Matrícula nº 18.101

Ponto	Coordenadas UTM	
	E(m)	N(m)
P01	866.815,89	8.445.598,31
P02	874.446,95	8.431.548,87
P03	869.241,26	8.424.302,32
P04	866.815,89	8.445.627,89

Imóvel:	<b>Fazenda Santa Maria</b>		Elaboração:		
Interessado:	Jairo Dias Pereira				
Município:	Paranatinga - MT				
Assunto:	Croqui de Situação				
Elaboração:	Fernanda Cecconello - (65) 3623-8950 fernanda@greenagroflorestal.com	Escala:	1:91.000	Data:	08/09/2022
Resp. Técnico:	 Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:	06/2022	Rota:	
		Satélite:	PLANET	Fuso:	21 / 57º Wgr



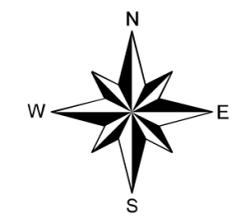
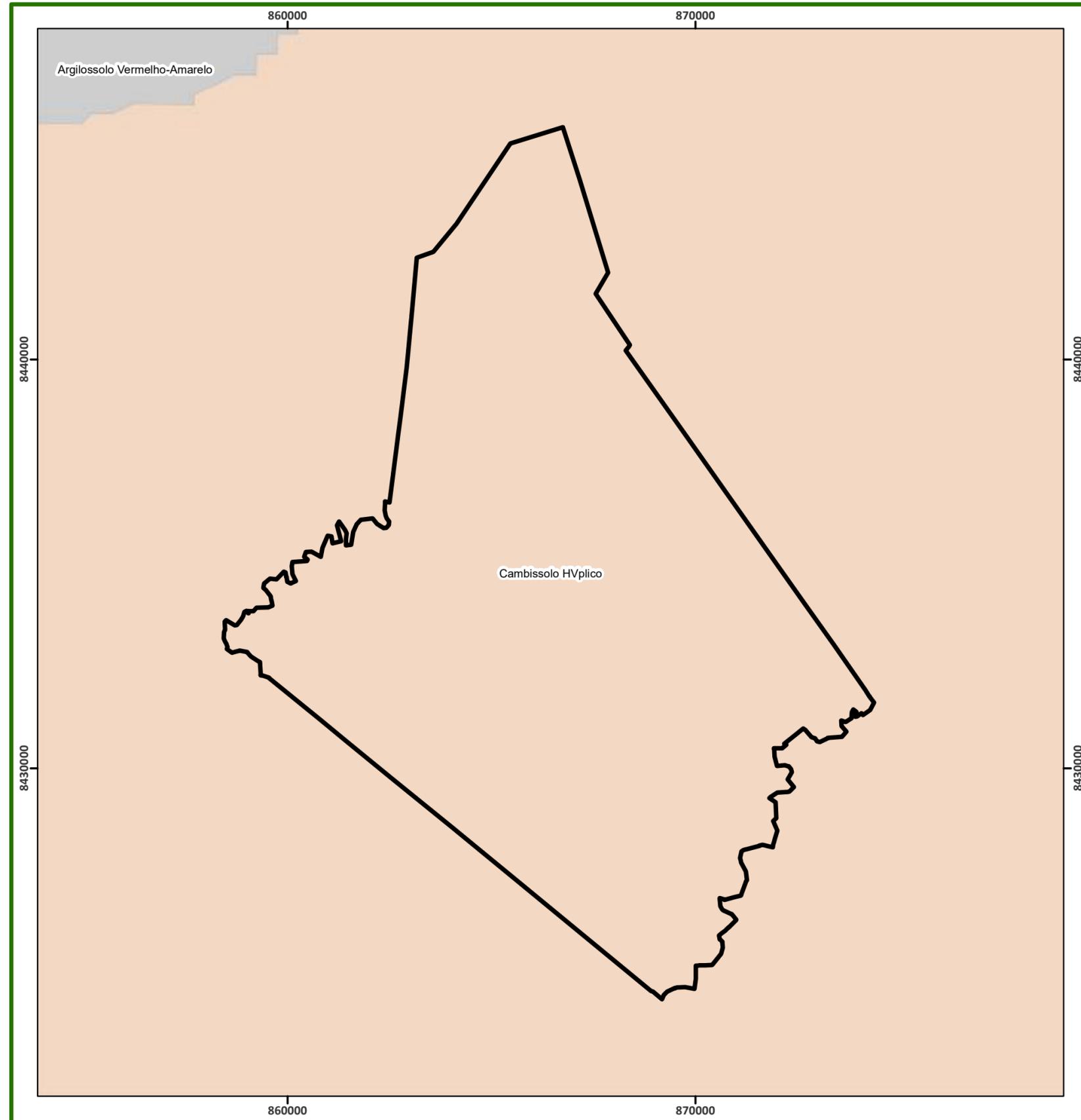
---

## ANEXO 05

# CROQUI DE SOLOS

---





**Legenda**

- Matrícula n° 18.101
- Solos - RadamBrasil**
- Cambissolo Háplico

Empreendimento: <b>Fazenda Santa Maria</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Solos			
Elaborador: Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:100.000	Data: 08/09/2022	
Resp. Técnico:	Data da Imagem:	Rota:	
Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base: RADAMBRASIL	Fuso: 21 / 57° Wgr	



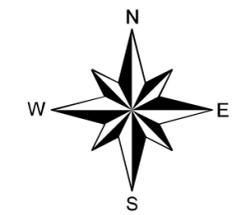
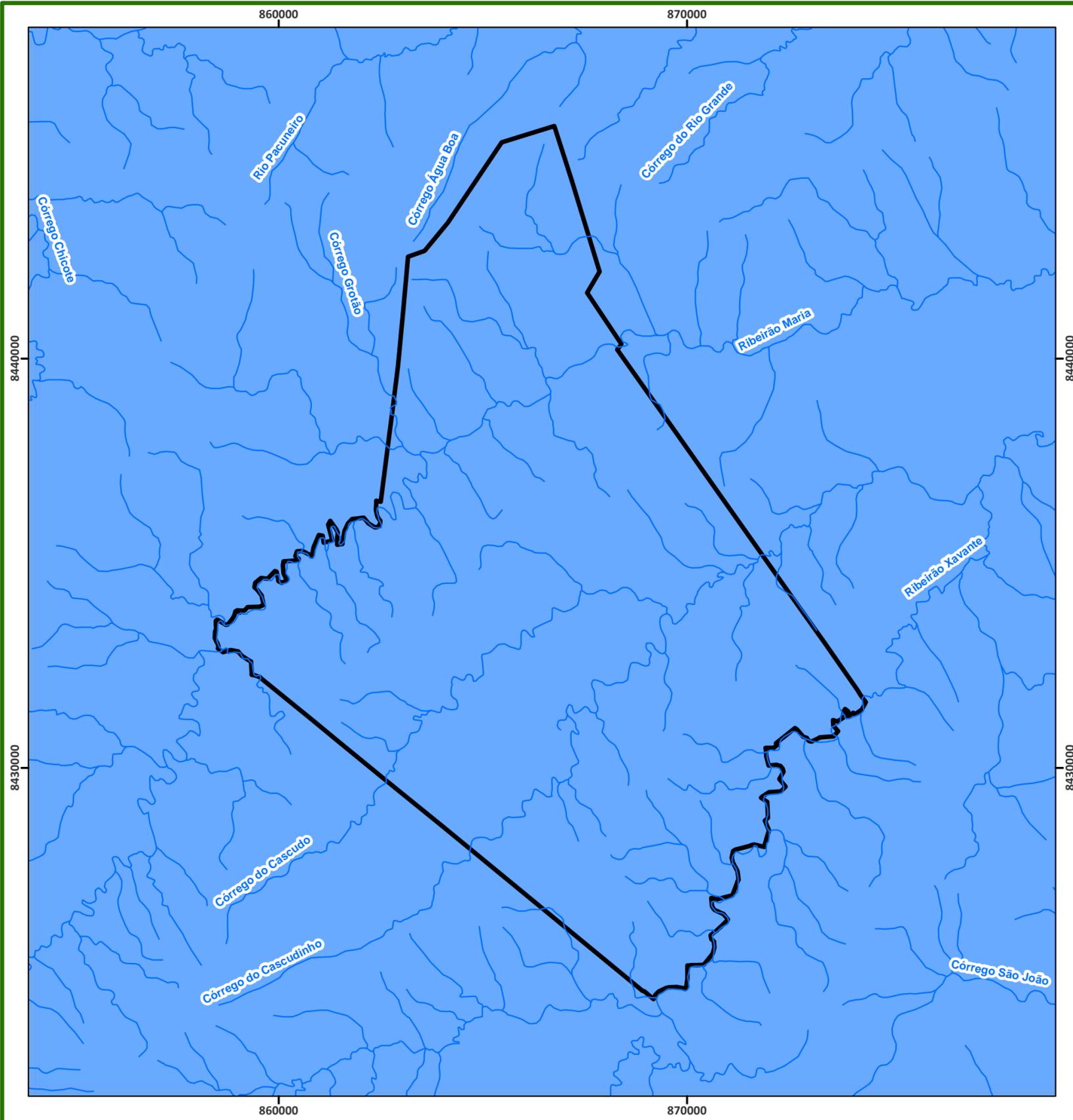
---

## ANEXO 06

# CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS

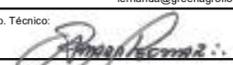
---





**Legenda**

- Hidrografia
- Matrículas
- Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Xingú

Empreendimento: <b>Fazenda Santa Maria</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: <b>Croqui de Bacias Hidrográficas</b>			
Elaborador: Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:100.000	Data: 08/09/2022	
Resp. Técnico: 	Data da Imagem:	Rota:	
Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base:	Fuso: 21 / 57° Wgr	



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11  
 Número do documento: 23053020031817600000115559591  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

---

## ANEXO 07

# ELEMENTOS DA AMOSTRA

---





Fazendas, Sítios e Chácar... ▾ / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda, 78500m² - Zona...

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT



**Venda R\$ 400.350.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



78500 m² 4 quartos 2 banheiros



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 400.350.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP.guardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-varanda-zona-rural-paranatinga-mt-78500m2-id-2598156262/>

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031817600000115559591

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



POINTER NEGOCIOS DE FAZENDAS

10 avaliações

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Características Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda - Zona Rural

### IMÓVEL

Varanda

Fazenda Liberdade Região de Paranatinga - MT

Área total com 7.850 hectares, sendo que, 4.000 hectares abertos e divididos em talhões, dos quais 3.750 hectares preparados e plantando agricultura de precisão e os demais 250 hectares abertos estão destinados para pecuária. Possibilidade de abrir mais 500 hectares. Condições climáticas e de solo locais fazem, safra e safrinha. Logística conta boa armazenagem apenas 40 km de distância do armazém e 80 km da usina de calcário calcítico. Topografia plana toda mecanizável na área destinada para agricultura. Argila: de 28 a 53%, identificando talhões, tamanho e necessidade de correção calculada. Altitude 480 a 500 metros. Hidrografia com rio. Índice pluviométrico: média anual de 2.200 mm. Benfeitorias conta com casa sede com 4 dormitórios, 4 casas de funcionário, 1 alojamento, 1 barracão para maquinas, pista de pouso com 1.000 metros de extensão, poço artesiano, reservatório de combustíveis capacidade 5.000 litros, gerador de energia a diesel. Preço de venda 300 sacas por hectares, condições, entrada mais 3 pagamentos cotado em soja.

Ótima Localização a 45 km Planalto da Serra sentido e 55 km de Paranatinga

Ligue e agende sua visita!

Pointer Fazendas

Tel.

Cel. WhatsApp

As informações contida estão sujeitas a confirmação com o proprietário e poderá sofrer alterações de valores sem aviso prévio, para maiores informações entre contato conosco. -

[Mostrar menos](#)[❤ Favoritar](#)[🔗 Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(1.678\)](#)

## Precisa financiar?

A ZAP te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

[Simular Financiamento](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Paranatinga - MT

[Explore o mapa](#)

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 398.492.640**

78000000 m²



COMPRAR  
Primavera II, Primavera do Leste

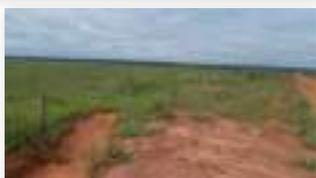
**R\$ 22.275.000**

14850000 m²



### Encontre outros imóveis similares





, Paranatinga

**R\$ 350.000.000**

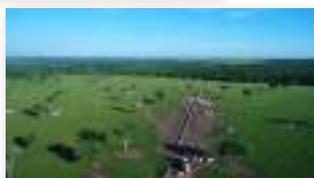
8800 m²



Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 280.000.000**

104160 m²



, Paranatinga

**R\$ 130.000.000**

6280 m² 4 quartos



Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 195.000.000**

104160 m² 2 quartos





Fazendas, Sítios e Chácar... / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 32500000m² - Zona Rural

destaque fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT



Venda R\$ 40.218.000

condomínio não informado

IPTU não informado



32500000 m² 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 40.218.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante



WhatsApp



Contato





WhatsApp

**Bento Negócios Imobiliários LTDA ME**

Creci: 04593-J-MT

8 avaliações

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

FA0245:

Fazenda em Paranatinga com 3250 hectares  
85km da cidade pela mt020 sentido Gaúcha  
55km asfalto  
30km chão  
Boa de água (rio coliseu)  
Topografia levemente andulada com algumas pequenas furras e nervuras  
Safra e safrinha  
Geo/ SIMCAR/ CCIR e itr/ km z/ argila de 25 a 45%  
excelente de medida  
Toda cercada  
Casa simples  
Barração 1000mt2  
Curral/ poço artesiano/ energia/ varias divisões de pasto  
Retiro de perca com gerador de energia  
1200 hectares formada com 600 vacas (arrendamento)  
Valor: 75 sacas p/ hectare  
40% de entrada e + 3x  
Planta-se de 1300 a 1500 hectares de lavoura -

[Mostrar menos](#)[📍 Favoritar](#)[🔗 Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(300\)](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural



Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 61.250.000**

175000000 m² 2 quartos



COMPRAR  
, Ribeirão Cascalheira

**R\$ 90.000.000**

7 quartos



### Encontre outros imóveis similares



, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**

32000000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**

37400000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 65.000.000**

27170000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 65.000.000**

41500000 m²





venda

**R\$ 337.500.000**



**Rural · 89000000m<sup>2</sup>**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Paranatinga Fazenda à venda, 89000000 m<sup>2</sup> por R\$ 337.500.000,00 - Zona Rural - Paranatinga/MT

 Publicado há mais de 1 ano

## Fazenda à Venda, 89000000 m<sup>2</sup> Por R\$337.500.000 - Zona Rural - Paranatinga/mt

89000000 m<sup>2</sup> Total      89000000 m<sup>2</sup> Útil

**VENDA COM REPASSE DE ARRENDAMENTO.**

130 km de Primavera do Leste, 70 km de Paranatinga MT - Sentido a Gaucha do Norte - MT



## A 50 KM DO ASFALTO

Area total: 8.900 hectares

Área aberta: 7.600 hectares

SENDO 5.000 HECTARES EM SOJA

E 2.600 EM PECUARIA AGRICULTAVEL.

## REPASSA ARRENDAMENTO

TEM MAIS 3.375 HECTARES EM SOJA ARRENDADO NA FAZENDA VIZINHA QUE REPASSA JUNTAMENTE COM A VENDA.

FORMANDO ASSIM UM TOTAL DE 8.375 HECTARES EM SOJA.

PLANTANDO SAFRA E SAFRINHA.

Sede completa , infra estrutura completa toda nova

PH 6,5 em média, Argila em média 35%

02 casas nova com alojamento e cantina novas, 02 Silos de 80.000 sacas.

PREÇO: 2.500.000 DE SACAS DE SOJA.

FORMA DE PAGAMENTO ENTRADA + 07 ANOS

OU A COMBINAR DEPENDENDO A ENTRADA. - 23/05/2023

[Ler menos](#) ^

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

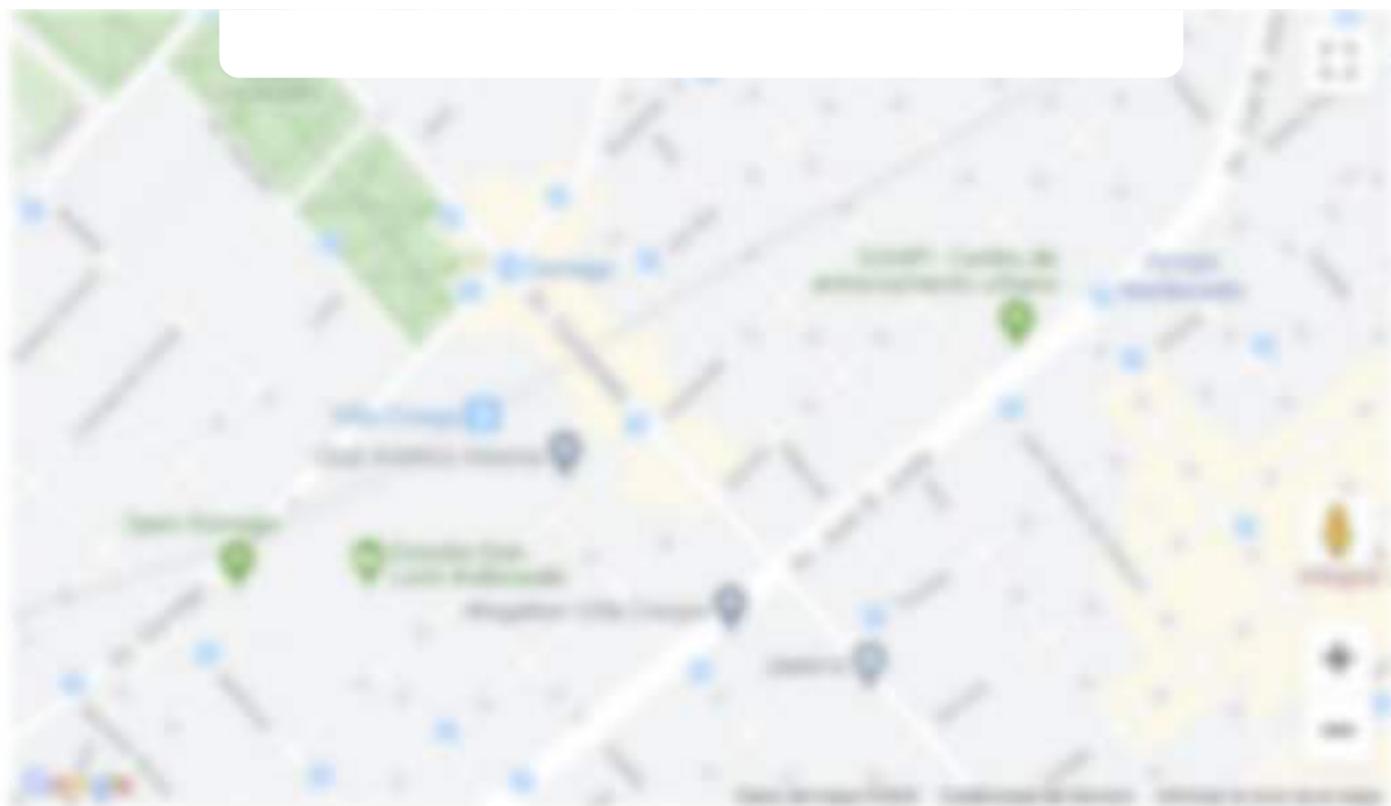
### Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço





**⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

**Minha nota** 📝

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

**IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS**

**Código do anunciante:** FA0359 | **Cód. Wimoveis:** 2953214202 | **CRECI:** 32333

## 🛡️ Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.



Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



IBR IMÓVEIS & EMPREENDIME...

Imprimir anúncio

## Mais imóveis como este



R\$ 1.300.000.000

OW

Jardim Riva, Primavera do Leste

17000 ha 12 quartos  
5 banheiros



R\$ 950.000.000

arbo

ESTRADA RURAL.  
Porto dos Gaúchos, Mato Grosso

186000000 m<sup>2</sup>



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

7800 ha  
2 banheiros



# Outros imóveis novos para você



R\$ 1.300.000.000

OW

Jardim Riva, Primavera do Leste

17000 ha 12 quartos

5 banheiros



R\$ 950.000.000

arbo

ESTRADA RURAL.  
Porto dos Gaúchos, Mato Grosso

186000000 m²



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

7800 ha

2 banheiros

Mais Wimoveis

Ver mais em Paranatinga - MT

Anunciantes

Países

Siga-nos



Apps

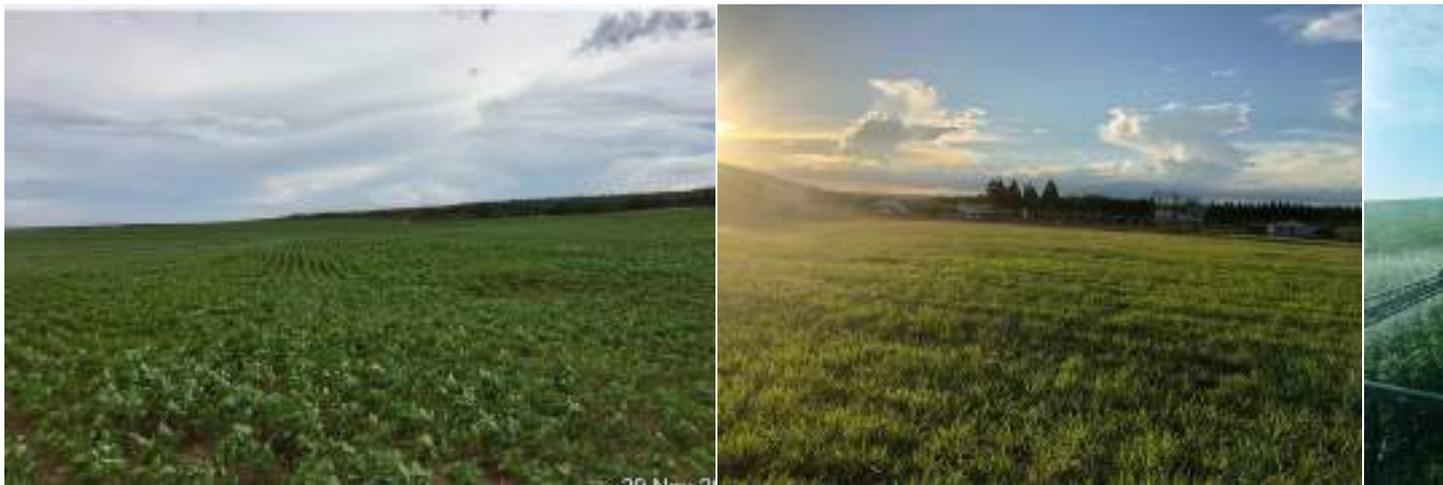


© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da





Fazendas, Sítios e Chácar... / Centro

## Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda, 7982m² - Centro



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Centro, Paranatinga - MT

Venda R\$ 220.000.000

condomínio não informado

IPTU não informado



7982 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 220.000.000, Centro, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-paranatinga-mt-7982m2-id-2612406696/>

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031817600000115559591

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



Welfare Sanches Lemos

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Características Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

### IMÓVEL

Aceita animais

PARANATINGA

Faz. São Sebastiao : 5.616,9610 ha

Faz. Paulista : 2.365,1583 ha

AREA TOTAL :7.982,1193 ha

Fazenda São Sebastião

área total de 5.616,9610 hectares

Atualmente ocupada da seguinte forma :

-1.780 ha de Lavoura (Soja e Arroz);

-349 ha de área Calcariada 3 ton/ha

-1.465,39 ha antigas pastagens, que serão transformadas em lavoura ou pecuária.

POSSUI UMA RESERVA LEGAL DE 2.022,56 ha

Fazenda Paulista

área total de 2.365,1583 hectares

Atualmente ocupada da seguinte forma :

-1.127 ha antigas pastagens que serão transformadas em lavoura ou pecuária.

POSSUI UMA RESERVA LEGAL DE 1.238,16 ha

Documentação totalmente em ordem, escritura, matrícula, CAR/SICAR

[Mostrar menos](#)[❤ Favoritar](#)[🔗 Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(78\)](#)

# Conheça a região do bairro Centro

Centro, Paranatinga - MT

Explore o mapa

## Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 61.250.000**

175000000 m² 2 quartos



COMPRAR  
Zona Rural, Mateiros

**R\$ 1.200.000**

8072311 m² 1 quarto 1 vaga



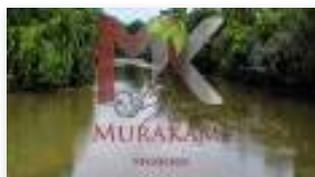
## Encontre outros imóveis similares



, Paranatinga

**R\$ 230.000.000**

8800 m²



, Paranatinga

**R\$ 180.000.000**

10000 m²



, Paranatinga

**R\$ 350.000.000**

8800 m²



, Paranatinga

**R\$ 136.000.000**

6280 m²







Fazendas, Sítios e Chácar... ▾ / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 8000m² - Zona Rural



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 210.000.000**  
condomínio não informado  
IPTU não informado  
  
8000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 210.000.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato





SETE CONSULTORIA MT IMOBILIARIA LTDA-ME

Creci: 08785-J-MT

12 avaliações

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

FAZENDA EM PARANATINGA- MT

- ♦ Área Total: 8.000 Hectares
- ♦ 70% aberta e consolidada

Passa rios aos fundos.

Fazenda plana em grande parte e levemente ondulada.

Índice Pluviométrico entre 2.000 a 2.100 m.m/ano.

Altitude 640 metros.

Argila em toda parte aberta pelo Proprietário em média de 15 a 28%(utilizado 6 Ton. Calcário/ano) agricultura de precisão

Possibilidade de plantio por volta de 4 mil hectares

Possui barracão de 5 mil metros, lavador, mini posto de combustível, 4 casas para funcionários, casa para gerente, sede.

💰 Valor R\$ 210.000.000,00

- ♦ Tem Possibilidade de Permuta
- ♦ Prazo para pagar

[Mostrar menos](#)[❤ Favoritar](#)[➦ Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(274\)](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural



Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Primavera II, Primavera do Leste

**R\$ 22.275.000**

14850000 m²



COMPRAR  
Jardim Acacia, Tangará da Serra

**R\$ 30.000.000**



### Encontre outros imóveis similares



, Paranatinga  
**R\$ 230.000.000**

8800 m²



, Paranatinga  
**R\$ 180.000.000**

10000 m²



, Paranatinga  
**R\$ 350.000.000**

8800 m²



, Paranatinga  
**R\$ 136.000.000**

6280 m²





Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031817600000115559591

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



Fazendas, Sítios e Chácar... / Centro

## Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Centro, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 322.525.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



1 quarto 18 vagas 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 322.525.000, Centro, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-paranatinga-mt-id-2566132079/>

1/3



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031817600000115559591

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



WhatsApp

**NAYARA SALES GERIN SILVA**

Creci: 08837-F-MT

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

fazenda com 8.885 hectares no total, sendo 4.500 aberto de pasto.

Distâncias de algumas cidades

Gaucha 100km

Santiago 34 km

Sorriso 265 km

Nova ubirata 174 km

Valor: 220 saca de soja por ha

para mais informações e detalhes entrar em contato.

[Mostrar menos](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(12\)](#)

## Conheça a região do bairro Centro

Centro, Paranatinga - MT



Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Novo São Joaquim

**R\$ 296.280.000**

3400 m²



COMPRAR  
Centro, Santo Antônio do Leste

**R\$ 23.000.000**



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 195.000.000**

104160 m² 2 quartos



, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**

600 m² 3 quartos



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 128.520.000**

63000000 m² 2 quartos





Fazendas, Sítios e Chácar... / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 20320000m² - Zona Rural



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 32.000.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



20320000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 32.000.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato



**SARAIVA IMÓVEL**

Creci: 61738-F-SP

14 avaliações

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Características Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

### IMÓVEL

Área de serviço

Churrasqueira

Cozinha

Lavanderia

TV a cabo

**+ 1**

Fazenda na região de Santiago do Norte - MT.

Próximo a BR242 sentido à Sorriso, Ubiratan, Nobres, Estrada de chão, depois tem Santiago do Norte e a partir daí asfaltado.

Fazenda com 2.032 hectares sendo 650 hectares aberto.

Solo excelente argila.

Topografia plana.

Porteira fechada.

Fazenda com casa, curral, poço artesiano, trator mf 292, mais implementos., roseira, garfo

Gados, carneiros e tropa.

300 cabeças de gado, muitos parindo, bezerros.

Pagamento em 2 vezes

Documentação CAR, GEO em dia.

Venha conhecer e fechar um excelente negócio!

<https://youtu.be/qyCh170bq24> -[Mostrar menos](#)

Favoritar



Compartilhar anúncio



[Outras ofertas desse anunciante \(1.000\)](#)

### Precisa financiar?

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

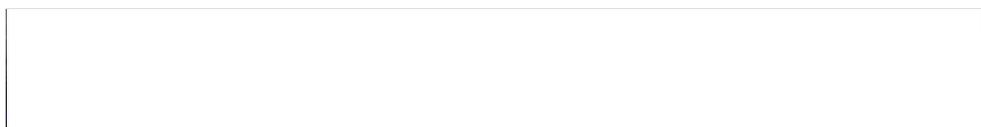
A ZAP te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular Financiamento](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Paranatinga - MT

[Explore o mapa](#)



### Você também pode gostar



COMPRAR  
, Paranatinga

**R\$ 60.000.000**

5000 m²



COMPRAR  
Centro, Paranatinga

**R\$ 20.000.000**

1700 m²



## Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 28.000.000**

20320000 m<sup>2</sup>



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 28.000.000**

21300000 m<sup>2</sup>



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 42.800.000**

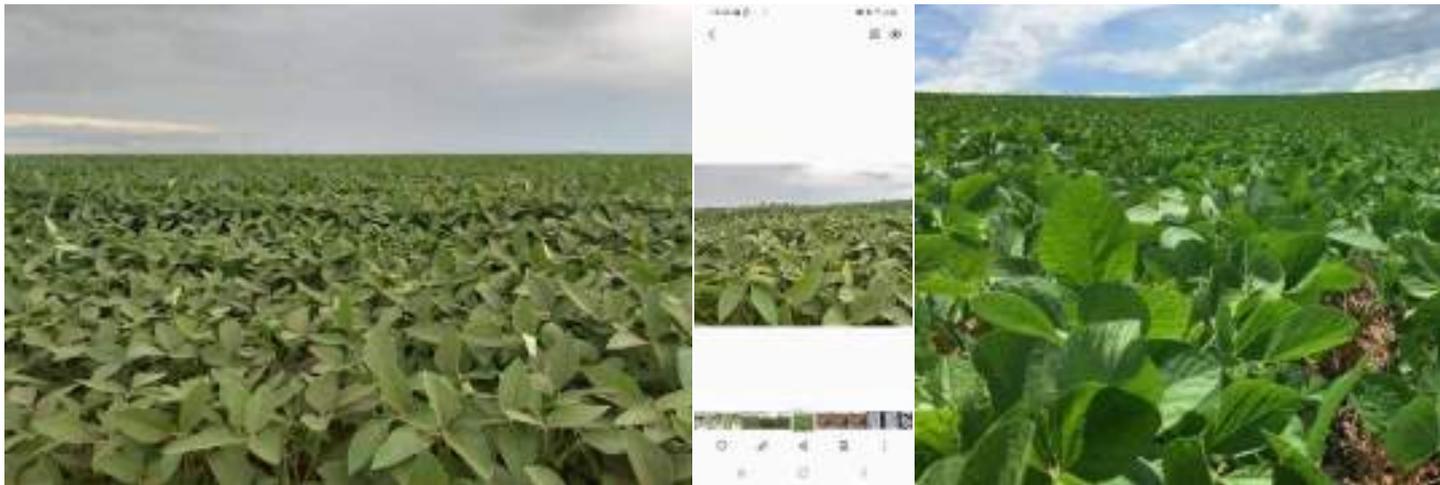
25130000 m<sup>2</sup>



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 27.000.000**

14800000 m<sup>2</sup>





Fazendas, Sítios e Chácar... / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Paranatinga

## Fazenda / Sítio / Chácara com 3 Quartos à venda



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Paranatinga - MT

**Venda R\$ 30.000.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



3 quartos 26 vagas 2 banheiros



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 30.000.000, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato



**JULIO DA SILVA PEREIRA NETO**

3 avaliações

Creci: 05078-F-MT

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Características Fazenda / Sítio / Chácara com 3 Quartos à venda

### IMÓVEL

Aceita animais

Ar-condicionado

Mobiliado

\*FAZENDA QUÉZIA\*

### TAMANHO

1.000 Hectares

### REGIÃO

Gaúcha do Norte

### DISTÂNCIA

140 Km Santiago do Norte

50 Km de Gaúcha

### FORMADA

- 446 Hectares Soja

a mais 10 Anos

### ÁGUA

- Nascente dentro da Fazenda

- Repressa

### ENERGIA

- Passa nas 2 Divisas da Fazenda

### DOCUMENTO

- Escriturada

- Car



- ltr

VALOR

- 450 Sacas por Hectar nos 446 Hectares que está Plantando Soja

- 30 Sacas por Hectar nos 554 Hectar de Mata

VALOR APROXIMADO

R\$ 30.000.000.00 PODENDO TER ALTERAÇÃO NOS VALORES .

[Mostrar menos](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(151\)](#)

## Conheça a região do bairro

Paranatinga - MT

Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Salto da Alegria, Paranatinga

**R\$ 90.000.000**

10416 m<sup>2</sup>



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 4.500.000.000**

890000 m<sup>2</sup> 3 quartos 3 vagas



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**



, Paranatinga  
**R\$ 43.000.000**  
6300 m<sup>2</sup> 7 quartos



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 15.000.000**



Rua Marechal Rondon, Centro  
**R\$ 12.774.364**



ELEMENTO 01	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	7.850,0000
MUNICIPIO	Paranatinga
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4.000,0000
ÁREA DE RESERVA	3.850,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,3597
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 400.350.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 78.348.495,00
VTN	R\$ 322.001.505,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 41.019,30
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 1		
ÁREA	4000,0000	3850,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
N.A	0,523	0,19
	<b>0,359682</b>	

ELEMENTO 02	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	3250,0000
MUNICIPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	1200,0000
ÁREA DE RESERVA	2050,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,296308
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 40.218.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 7.870.662,60
VTN	R\$ 32.347.337,40
VALOR POR HECTARE	R\$ 9.953,03
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2		
ÁREA	1200,0000	2050,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
N.A	0,495	0,18
	<b>0,296308</b>	

ELEMENTO 03	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	8900,0000
MUNICIPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	7600,0000
ÁREA DE RESERVA	1300,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,474360
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 337.500.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 66.048.750,00
VTN	R\$ 271.451.250,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 37.921,35
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 3		
ÁREA	7600,0000	1300,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
N.A	0,523	0,19
	<b>0,474360</b>	

ELEMENTO 04	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	7982,1193
MUNICIPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4127,0000
ÁREA DE RESERVA	3855,1193
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,362171
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 220.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 43.054.000,00
VTN	R\$ 176.946.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 22.167,80
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4		
ÁREA	4127,0000	3855,1193
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
N.A	0,523	0,19
	<b>0,362171</b>	

ELEMENTO 05	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	8000,0000
MUNICIPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	Pecuaría
ÁREA CONSOLIDADA	5600,0000
ÁREA DE RESERVA	2400,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,400500
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 210.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 41.097.000,00
VTN	R\$ 168.903.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 21.112,88
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 5		
ÁREA	5600,0000	2400,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
N.A	0,495	0,18
	<b>0,400500</b>	

ELEMENTO 06	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	8885,0000
MUNICIPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuaría
ÁREA CONSOLIDADA	4500,0000
ÁREA DE RESERVA	4385,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,339539
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 322.525.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 63.118.142,50
VTN	R\$ 259.406.857,50
VALOR POR HECTARE	R\$ 29.196,04
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 6		
ÁREA	4500,0000	4385,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
N.A	0,495	0,18
	<b>0,339539</b>	



ELEMENTO 07	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	2032,0000
MUNICIPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	650,0000
ÁREA DE RESERVA	1382,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,280763
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 32.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 6.262.400,00
VTN	R\$ 25.737.600,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 12.666,14
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 7		
ÁREA	650,0000	1382,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
N.A	0,495	0,18
	<b>0,280763</b>	

ELEMENTO 08	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	1000,0000
MUNICIPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	446,0000
ÁREA DE RESERVA	554,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,338518
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 30.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 5.871.000,00
VTN	R\$ 24.129.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 24.129,00
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.wimoveis.com.br">www.wimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 8		
ÁREA	446,0000	554,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
N.A	0,523	0,19
	<b>0,338518</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	18101
ÁREA (HECTARES)	15614,2332
MUNICIPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	2166,2701
ÁREA DE RESERVA	13447,9631
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,248558
SITUAÇÃO DO ACESSO	Ótimo
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	2166,2701	13447,9631
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
O	100%	100%
N.A	0,55	0,2
	<b>0,248558</b>	



---

## ANEXO 08

# RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

---



MATRÍCULA Nº 18.101						
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,2486	0,360	0,691	R\$ 41.019,30	0,9	<b>R\$ 25.511,75</b>
2	0,2486	0,296	0,839	R\$ 9.953,03	0,9	<b>R\$ 7.514,19</b>
3	0,2486	0,474	0,524	R\$ 37.921,35	0,9	<b>R\$ 17.883,24</b>
4	0,2486	0,362	0,686	R\$ 22.167,80	0,9	<b>R\$ 13.692,37</b>
5	0,2486	0,401	0,621	R\$ 21.112,88	0,9	<b>R\$ 11.792,75</b>
6	0,2486	0,340	0,732	R\$ 29.196,04	0,9	<b>R\$ 19.235,57</b>
7	0,2486	0,281	0,885	R\$ 12.666,14	0,9	<b>R\$ 10.091,95</b>
8	0,2486	0,339	0,734	R\$ 24.129,00	0,9	<b>R\$ 15.945,11</b>

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 15.208,37
( $\delta$ )	R\$ 5.724,86
CV (%)	37,64
$\mu + \delta$	R\$ 20.933,23
$\mu - \delta$	R\$ 9.483,50
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 13.736,45
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 4.244,47
CV (%)	30,90
$\mu + \delta$	R\$ 17.980,93
$\mu - \delta$	R\$ 9.491,98
V. Utilizados	8
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	36,33%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 11.241,23
Lim. Médio	R\$ 13.736,45
Lim. Superior	R\$ 16.231,68

ESTIMATIVA DE VALORES				
DESCRIÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V. TOTAL DA MATRÍCULA
MATRÍCULA Nº 18.101	15614,2332	R\$ 214.484.205,43	R\$ 589.931,95	R\$ 215.074.137,38



---

## ANEXO 09

### ART

---





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230094673

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

<b>CLEOMAR NUNES DO AMARAL</b>	RNP: 1207167070
Título Profissional: <b>ENGENHEIRO AGRÔNOMO</b>	Registro: 18346
Empresa Contratada:	Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: <b>ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: <b>AVENIDA SÃO JOÃO</b>	Número: <b>S/N</b>
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM SANTA BÁRBARA</b>
Cidade: <b>RONDONÓPOLIS</b>	UF: <b>MT</b>
Contrato:	País: <b>Brasil</b>
Valor: <b>R\$ 4.000,00</b>	CEP: <b>78.714-324</b>
Ação Institucional:	Celebrado em: <b>22/05/2023</b>
	Tipo de Contratante: <b>PESSOA FÍSICA</b>

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA GARIMPEIRA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°27'46.24" S 054°04'58.57" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA JJ	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.751-000	016°07'28.00" S 054°45'14.00" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA 3 IRMÃOS - JJ	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°14'01.69" S 053°50'02.50" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA SANTA MARIA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°06'46.41" S 053°38'19.18" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA TOCA DA RAPOSA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°09'11.57" S 053°42'15.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 20/05/2024      Código:

Tipo Proprietário: **PESSOA FÍSICA**      Proprietário: **ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: **RURAL**

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Laudo	de avaliação pós-ocupação	em área regional	5,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudos de avaliação de Imóveis Rurais.
--

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.
---

7. Entidade de Classe

--

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.
Local _____ / _____ / _____ data
014.676.021-24 - CLEOMAR NUNES DO AMARAL
117.227.621-87 - ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

9. Informações

<p>A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.</p> <p>A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-mt.org.br">www.crea-mt.org.br</a> ou <a href="http://www.confea.org.br">www.confea.org.br</a>.</p> <p>A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.</p>
<p><a href="http://www.crea-mt.org.br">www.crea-mt.org.br</a> <a href="mailto:cate@crea-mt.org.br">cate@crea-mt.org.br</a></p> <p>tel: (65)3315-3000</p>
<p>Nosso Número: 14000000010900832</p>



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 24/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031817600000115559591

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031817600000115559591>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

---

## **ANEXO 10**

# **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

---



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

Fazenda Santa Maria – Paranatinga - MT



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### IMAGENS AÉREAS



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)







Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





IMAGENS TERRETE



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)









---

## **ANEXO 11**

# **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**

---



### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.714,75
PP-4	2.525,05
R-8	2.427,12
PIS	1.814,35

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.112,48
PP-4	3.025,16
R-8	2.644,01
R-16	2.551,49

PADRÃO ALTO	
R-1	3.811,87
R-8	3.174,71
R-16	3.342,24

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.124,52
CSL-8	2.647,68
CSL-16	3.551,02

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.356,88
CSL-8	2.882,42
CSL-16	3.848,75

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.570,44
GI	1.426,13





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**INTERESSADO**

**ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**ÁREA DE TERRAS - TOCA DA RAPOSA – MATRÍCULA N° 18.087**

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo

**Maio de 2023**

**Cuiabá – MT**



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

---

**SUMÁRIO**

---

<b>TABELAS</b>	<b>3</b>
<b>LISTA DE ANEXOS</b>	<b>4</b>
<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>5</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA.....</b>	<b>5</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	5
1.1.2. CONTRATADA .....	5
<b>2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>3. CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>	<b>6</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>7</b>
<b>4.1. IMÓVEL.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2. DADOS DA VISTORIA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO.....</b>	<b>7</b>
<b>4.4. DADOS GEOGRÁFICOS.....</b>	<b>7</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>7</b>
<b>5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES .....</b>	<b>8</b>
<b>6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>8</b>
6.1.1. CAPACIDADE DO USO .....	8
6.1.2. CLASSES DE SOLO.....	9
<b>6.2. CONFRONTAÇÕES .....</b>	<b>9</b>
<b>6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....</b>	<b>9</b>
6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS .....	9
6.3.2. CLIMA.....	10
6.3.3. RELEVO.....	10
<b>6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO .....</b>	<b>10</b>
6.4.1. VEGETAÇÃO .....	10
6.4.2. FAUNA.....	10
6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL .....	11

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

<b>7. AVALIAÇÃO DAS MATRÍCULAS</b>	<b>11</b>
<b>7.1. METODOLOGIA</b> .....	<b>11</b>
7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO .....	11
7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA.....	12
7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS .....	12
7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO.....	13
<b>7.2. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 18.087</b> .....	<b>14</b>
7.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS .....	14
7.2.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	14
7.2.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS .....	15
7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO .....	16
7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA Nº 18.087 .....	17
<b>8. CONCLUSÕES FINAIS</b>	<b>19</b>
<b>9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA</b>	<b>20</b>

## **TABELAS**

---

<b>TABELA 1 - ÁREAS DAS MATRÍCULAS</b> .....	<b>8</b>
<b>TABELA 2 - ÁREA DE RESERVA LEGAL</b> .....	<b>11</b>
<b>TABELA 3 – PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR) DE TERRAS DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS MÉDIO ARAGUAIA – MRT 4 (ABRIL/2019)</b> .....	<b>12</b>
<b>TABELA 4 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PRESENTES NA MATRÍCULA Nº 18.087.</b> .....	<b>14</b>
<b>TABELA 5 - CRITÉRIOS PARA O MEIO AVALIATÓRIO DE DEPRECIÇÃO NA MATRÍCULA Nº 18.087.</b> .....	<b>14</b>
<b>TABELA 6 - LISTA DE BENFEITORIAS COM SEUS RESPECTIVOS VALORES DE DEPRECIÇÃO NA MATRÍCULA Nº 18.087.</b> .....	<b>15</b>
<b>TABELA 7 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO</b> .....	<b>15</b>
<b>TABELA 8 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> ...	<b>15</b>
<b>TABELA 9 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> .....	<b>16</b>
<b>TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES</b> .....	<b>16</b>

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

<b>TABELA 11 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>17</b>
<b>TABELA 12 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>17</b>
<b>TABELA 13 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>18</b>
<b>TABELA 14 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA MATRÍCULA N° 18.087 .....</b>	<b>18</b>

---

**LISTA DE ANEXOS**

---

**ANEXO 01 – MATRÍCULAS**

**ANEXO 02 – CROQUI DE ACESSO**

**ANEXO 03 - CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL**

**ANEXO 04 - CROQUIS DE SITUAÇÃO**

**ANEXO 05 – CROQUI DE SOLOS**

**ANEXO 06 – CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS**

**ANEXO 07 – ELEMENTOS DA AMOSTRA**

**ANEXO 08 – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS**

**ANEXO 09 – ART**

**ANEXO 10 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**ANEXO 11 – CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**

**ANEXO 12 – DADOS DE MERCADO**



---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

#### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

#### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)



---

## **2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o Valor Total para o mês de maio de 2023, do imóvel rural denominado como Toca da Raposa - matrícula nº 18.087 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT.

---

## **3. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

---

O presente laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Não cabe a este trabalho qualquer medição a campo, tendo sido obtidas as áreas da propriedade por meio de consulta aos documentos legais que nos foram fornecidos por terceiros ou pelo proprietário.
- Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Tomando-se por base todos os imóveis do proprietário e seguindo a legislação ambiental, não existem passivos ambientais visto que as matrículas que não possuem reserva legal serão compensadas em outros imóveis com sobra de reserva legal do proprietário.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;



O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Green Agroflorestal.

#### **4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

---

##### **4.1. IMÓVEL**

---

Matrícula nº 18.087 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT (**anexo 1**).

##### **4.2. DADOS DA VISTORIA**

---

A vistoria foi realizada no dia 13 de setembro do ano de 2022.

##### **4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO**

---

Saindo do Município de Paranatinga, segue-se pela MT-020 sentido Campinápolis por 51 km até o imóvel rural denominado Toca da Raposa (**anexo 2**).

##### **4.4. DADOS GEOGRÁFICOS**

---

Tendo como sistema de projeção o Datum SIRGAS2000, as respectivas coordenadas geográficas em grau, minuto e segundo do centro da propriedade são:

Latitude: 14°9'4,097"S

Longitude: 53°42'4,599"O

#### **5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

---

##### **5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS**

---

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Baixo.
- USO PREDOMINANTE: Pecuária.

##### **5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE**

---

- ENERGIA ELÉTRICA: Fornecida pela concessionária.
- TELEFONE: Não Possui sinal de telefone

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



- **ÁGUA:** Não é fornecida pela concessionária, sendo usada água obtida de poços tipo cisterna nas sedes.
- **ESGOTO PLUVIAL:** Inexistente.
- **ESGOTO SANITÁRIO:** Inexistente.
- **COLETA DE LIXO:** Inexistente.
- **SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO:** Faz divisa com a propriedade.

### 5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- **TRANSPORTES COLETIVOS:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 51 km da fazenda.
- **COMÉRCIO:** Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 51 km da fazenda.
- **ENSINO/CULTURA:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 51 km da fazenda.
- **REDE BANCÁRIA:** Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 51 km da fazenda.

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO

A área total, somando todas as matrículas é de 1.128,6199 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

**Tabela 1 - Áreas das matrículas**

Matrícula	Reserva Legal (ha)	Área Consolidada (ha)	Área Total (ha)
18.087	267,4244	861,1955	1.128,6199

#### 6.1.1. CAPACIDADE DO USO



Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

---

### **6.1.2. CLASSES DE SOLO**

---

Segundo o croqui presente no **anexo 6**, com base no RADAM BRASIL, o solo do imóvel denominado como Toca da Raposa é classificado como Cambissolo Háplico.

Os cambissolos são solos constituídos por material mineral, com horizonte B. Devido à heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para outro.

São solos fortemente, até imperfeitamente, drenados, rasos a profundos, de cor bruna ou bruno-amarelada, e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração coloidal. O horizonte B incipiente (Bi) tem textura franco-arenosa ou mais argilosa, e o solum, geralmente, apresenta teores uniformes de argila, podendo ocorrer ligeiro decréscimo ou um pequeno incremento de argila do horizonte A para o Bi. A estrutura do horizonte B pode ser em blocos, granular ou prismática, havendo casos, também, de solos com ausência de agregados, com grãos simples ou maciços.

Os Cambissolos que apresentam espessura no mínimo mediana (50-100 cm de profundidade) e sem restrição de drenagem, em relevo pouco movimentado, eutróficos ou distróficos, apresentam bom potencial agrícola. Quando situados em planícies aluviais estão sujeitos a inundações, que se frequentes e de média a longa duração são fatores limitantes ao pleno uso agrícola desses solos

---

### **6.2. CONFRONTAÇÕES**

---

A propriedade é circundada por imóveis rurais voltados para as atividades agrícolas.

---

### **6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

---

---

#### **6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS**

---



O imóvel está localizado sobre área banhada pela Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Xingú. A rede hidrológica principal da área é formada pelo ribeirão Maria e seus afluentes conforme **anexo 6**.

---

### 6.3.2. CLIMA

---

O clima da região é tropical continental quente e semi-úmido com 4 a 5 meses secos, sendo o inverno seco e o verão chuvoso, portanto é classificado pelo sistema de Koppen (1948) com AW, ou seja, Clima Tropical de Altitude. As temperaturas médias anuais são de 25°C, ocorrendo média mensal mais elevada no mês de setembro (27,2°C) e a mais baixa em julho (23,8°C). A precipitação anual média é de 1400 mm, dos quais 95% concentram-se nos meses de outubro a março.

---

### 6.3.3. RELEVO

---

O relevo da propriedade varia de levemente ondulado a ondulado, com a inclinação mais acentuada em direção ao curso d'água.

---

## 6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

---

---

### 6.4.1. VEGETAÇÃO

---

A vegetação original da área é do tipo Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria (Spf).

---

### 6.4.2. FAUNA

---

Na fauna local, considerando todos os grupos taxonômicos, é possível a constatação através de sinais e mesmo através da visualização de grandes mamíferos, tais como: Anta (*Tapirus terrestris*), Paca (*Agouti paca*), Tatu galinha (*Dasytus novencintus*), Tatú Peba (*Euphractus sexcintus*), Campeiro (*Blastocereus bezoarticus*), Catingueiro (*Mazama gouazoubira*), Tamanduá Bandeira (*Myrmecophaga tridactyla*), Tamanduá Mirim (*Tamandua tetradactyla*), além de uma infinidade de espécies pertencentes a outros grupos taxonômicos: Aves, peixes, répteis e anfíbios.



As aves típicas desses ambientes de Cerrados e área antropizada que podem ser encontradas no local: *Nothura minor* (Cordorna-mineira), *Taoniscus nana* (codorninha), *Columbina cyanops* (rolinha-do-planalto), *Amazona xanthops* (papagaio-galego), *Geobates poecilopterus* (andarilho), *Euscarthmus rufomarginatus* (maria-corruíra), *Melanoparcia torquata*, *Poospiza cinerea*, *Erypyga helias* e *Mycteria americana*.

A Política Ambiental da Fazenda é rigorosa e atende as leis e decretos que constituem os principais instrumentos legais de proteção a Fauna. As Leis nº 5.197/67, nº 9.605/98 e o Decreto nº 3.179/99.

### 6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL

A área de reserva legal é de 267,4244 ha conforme tabela abaixo.

Tabela 2 - Área de reserva legal

Matrícula	Reserva Legal (ha)
18.087	267,4244

## 7. AVALIAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

### 7.1. METODOLOGIA

A fim de garantir clareza nas informações e na conclusão deste trabalho, estes profissionais avaliaram o imóvel pelo Método mais usual e convencional, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

#### 7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)

Para elaboração deste Laudo Pericial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal metodologia permite a homogeneização dos dados de mercado por critérios e fatores, fundamentados por estudos e experimentações já realizadas por outros avaliadores. Posterior ao tratamento foi realizada a análise estatística dos dados homogeneizados.

### 7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização deste laudo, para extrair os valores das benfeitorias dos elementos da amostra, foi utilizado a planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 para extrair a porcentagem média do valor das benfeitorias em relação ao valor total de oferta dos elementos da amostra.

**Tabela 3** – Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 (abril/2019)

PPR/SR(13)MT/2018MRT 04 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	7.785,85	6.617,80	8.953,49	8.669,87	7.386,84	9.966,90
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura -	13.450,77	11.433,16	15.468,39	14.252,76	12.114,84	16.390,67
Pecuária -	4.964,27	4.219,83	5.708,91	5.919,85	5.031,87	6.807,83
Exploração Mista -	7.967,08	6.799,92	9.155,24	8.888,15	7.554,93	10.221,38
Vegetação Nativa -	2.189,49	1.861,07	2.517,91	2.189,49	1.861,07	2.517,91
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura - Alto Rendimento -	15.441,74	13.125,48	17.758,01	16.296,22	13.856,84	18.738,50
Agricultura - Médio Rendimento -	7.477,85	6.366,18	8.589,53	8.125,36	6.906,56	9.344,17
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	6.023,80	5.285,06	7.962,14	8.052,15	6.844,33	9.259,97
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.256,84	2.804,02	3.709,67	4.107,40	3.491,29	4.723,51
Exploração Mista/Pastagem/Agricultura	7.967,08	6.799,92	9.155,24	8.888,15	7.554,93	10.221,38

Primeiramente foi dividido o valor da média dos valores de terra nua por hectare pelo valor da média dos valores totais dos imóveis por hectare para o nível categórico de Pecuária – Pastagem de Baixo Suporte.

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \frac{\text{MÉDIA (VTN/ha)}}{\text{MÉDIA (VTI/ha)}}$$

O resultado teve como referência o valor da saca de soja de abril de 2019 (R\$ 62,10) e maio de 2023 (R\$ 115,39), resultando em 19,57%.

### 7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos através de informações da internet. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário.

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização desta perícia, foi utilizado o tratamento dos dados por fatores, através do cálculo da nota agrônômica do imóvel avaliando, bem como dos dados da amostra. Assim como realizou-se a classificação quando ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliando, o mesmo foi feito para todos os elementos da amostra, a fim de se extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados.

Esse Coeficiente, permite que sejam minimizadas as discrepâncias entre as diferenças de valores entre os dados amostrais.

Dentre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras é importante ressaltar a utilização do fator de elasticidade (ou oferta), isto é, determinada margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o cálculo da nota agrônômica, é necessário uso da seguinte relação matemática:

$$\text{Fator de Homogeneização} = \frac{\text{Nota Agrônômica do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota Agrônômica dos dados da Amostra}}$$

Após quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto ao uso do solo, é possível realizar a relação para que seja obtido o Fator de Homogeneização. Vide **anexo 8** para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

### 7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para o Cálculo da Média temos que:

$$(\mu) = \frac{x_1+x_2+\dots+x_n}{n} = \sum_{i=1}^n x_i / n$$

Já o Desvio Padrão é calculado pela fórmula:

$$(\delta) = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \mu)^2}{n-1}}$$

Onde:

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



( $\delta$ ) – Desvio Padrão

$X_i$  – Valor de cada evento individual ( $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$ )

( $\mu$ ) – Média Aritmética dos Valores de  $X_i$ .

## 7.2. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA N° 18.087

### 7.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias não reprodutivas estão listadas a seguir na **Tabela 4**, assim como suas dimensões, quantidade e valor de cada.

**Tabela 4** - Benfeitorias não reprodutivas presentes na matrícula n° 18.087.

Descrição	Características do bem	Valor
Curral	Em madeira	R\$ 25.704,4

#### 7.2.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A depreciação corresponde à diminuição do valor dos bens resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal. A depreciação deve levar em conta:

- 1) Aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação. Sendo os parâmetros mais utilizados para o meio avaliatório, os constantes da abaixo, e que foram utilizados para esta avaliação:

**Tabela 5** - Critérios para o meio Avaliatório de depreciação na matrícula n° 18.087.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EXEMPLOS DE CARACTERÍSTICAS	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
Ótimo	Nova	1,00
Bom	Necessita de pinturas	0,80
Regular	+ troca de telhas	0,60
Precário	+ trincas	0,40
Mau	+ problema estrutural	0,20
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00

Fonte: MAGOSSO (1983) apud ARANTES (2009).

- 2) Aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do mesmo. A funcionalidade da benfeitoria é definida pela capacidade de utilização no



conceito produtivo. Por exemplo, um tanque rede só tem utilidade em projetos de piscicultura, não podendo ser utilizados nos projetos de agricultura.

A seguir na **Tabela 6**, está listado as dimensões, quantidade e valor de cada benfeitoria depreciada.

**Tabela 6** - Lista de benfeitorias com seus respectivos valores de depreciação na matrícula nº 18.087.

Descrição	Estado de conservação	Depreciação	Valor total	Valor depreciado
Benfeitorias não reprodutivas	Regular	0,6	R\$ 23.840,26	<b>R\$ 15.422,64</b>

### 7.2.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 7** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 5 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 7** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,4671	0,345	1,352	R\$ 41.019,30	0,9	<b>R\$ 49.919,59</b>
2	0,4671	0,362	1,291	R\$ 41.090,72	0,9	<b>R\$ 47.750,85</b>
3	0,4671	0,474	0,985	R\$ 37.921,35	0,9	<b>R\$ 33.604,61</b>
4	0,4671	0,362	1,290	R\$ 22.167,80	0,9	<b>R\$ 25.729,50</b>
5	0,4671	0,401	1,166	R\$ 21.112,88	0,9	<b>R\$ 22.159,89</b>
6	0,4671	0,340	1,376	R\$ 29.196,04	0,9	<b>R\$ 36.145,79</b>
7	0,4671	0,412	1,133	R\$ 83.446,13	0,9	<b>R\$ 85.075,09</b>
8	0,4671	0,388	1,204	R\$ 64.344,00	0,9	<b>R\$ 69.695,43</b>

Tendo sido extraído a Nota Agrônômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 8** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 46.260,09
( $\delta$ )	R\$ 21.831,23
CV (%)	47,19
$\mu + \delta$	R\$ 68.091,33
$\mu - \delta$	R\$ 24.428,86
V. Utilizados	8
V. Saneados	5



Tabela 9 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 38.630,07
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 10.105,61
CV (%)	26,16
$\mu + \delta$	R\$ 48.735,68
$\mu - \delta$	R\$ 28.524,46
V. Utilizados	8
V. Saneados	5
Coef. Student	1,53
AT	40,02%

## 7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	2
<b>Pontuação Total</b>					<b>10</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.



**Tabela 11** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 12** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 40,02% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra



situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 13** - Descrição do campo de arbítrio

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 30.899,28
Lim. Médio	R\$ 38.630,07
Lim. Superior	R\$ 46.360,86

Após determinada a estimativa do valor por hectare da Matrícula nº 18.087, temos que o Valor Total do Imóvel se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 14** - Descrição do Valor Total da Matrícula Nº 18.087

DESCRIÇÃO	ÁREA	ESTIMATIVA DE VALORES		VALOR TOTAL DA MATRÍCULA
		VALOR DA TERRA NUA	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	
<b>MATRÍCULA Nº 18.087</b>	1128,6199	R\$ 43.598.664,32	R\$ 15.422,64	R\$ 43.614.086,96

Estima-se o Valor Total da área denominada como Toca da Raposa - Matrícula nº 18.087, para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 14** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 44.000.000,00**  
**(Quarenta e quatro Milhões de Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.



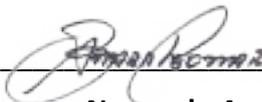
## 8. CONCLUSÕES FINAIS

Diante do exposto, constata-se que o laudo de avaliação ora realizado foi na íntegra em conformidade com a legislação concernente, bem como os levantamentos foram realizados através de **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento de dados por fatores e composições por tabelas de preço específico para o cálculo das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Tal método é previsto e normatizado pela norma técnica.

Obtivemos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, a composição para o valor total do imóvel de R\$ 43.614.086,96 (quarenta e três milhões, seiscentos e quatorze mil, oitenta e seis reais e noventa e seis centavos), com aplicação normativa de arredondamento o valor do imóvel é de **R\$ 44.000.000,00 (Quarenta e quatro Milhões de Reais)**.

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 25 de Maio de 2023.



**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo  
CREA 1207167070



---

## 9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

---

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2004). **Avaliação de bens - Parte 3: imóveis rurais** (NBR 14.653-3). Rio de Janeiro: ABNT;

APROSOJA. Histórico preço da soja disponível. Disponível em: <http://www.aprosoja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/preco-da-soja-disponivel>.

ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., **Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada**”, Ed. Leud, 2009;

BERTONI J., NETO LOMBARDI. **Conservação do Solo**, São Paulo – SP, Ícone, 2005 – 5ª edição.

BRASIL. Ministério das Minas e Energia. **Projeto RADAMBRASIL**. Folha 5D.22, Goiás: geologia, geomorfologia, vegetação, uso potencial da terra. Rio de Janeiro (levantamento de recursos naturais, 25). 1981, 636 p.

EMBRAPA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos. **Sistema Brasileiro de Classificação de Solos**. 2. ed. Brasília: Embrapa Produção de Informação; Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 306 p;

IBGE, 1992. **Manual Técnico da Vegetação Brasileira**. Série Manuais Técnicos em Geociências N1, Rio de Janeiro, 89p;

INCRA, 2019. Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado de Mato Grosso/SR (13) – RAMT/MT.

KÖPPEN, W. **Climatologia**. Fundo de Cultura Econômica, México–Buenos Aires, 1948;

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984;

NETO, A. A. de O.; JACOBINA, A. de C.; FALCÃO, J. V. **A depreciação, a amortização e a exaustão no custo de produção agrícola**. Revista de Política Agrícola. Ano XVII – Nº 1 – Jan./Fev./Mar. 2008.

RIBEIRO, J. F; WALTER, B. M. T. **Fitofisionomias do bioma cerrado**. In: SANO, S. M.; ALMEIDA, S.P. (Org.). Cerrado ambiente e flora. Planaltina, EMBRAPA-CPAC. 1998. p. 89-166.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. 2.ed. São Paulo: Legislação Brasileira, 1968;

WWF; PRÓ - CER. **Cerrado. Impactos do processo de ocupação**. WWF - Fundo Mundial de Proteção a Natureza, Brasília. 1995. 66 p.



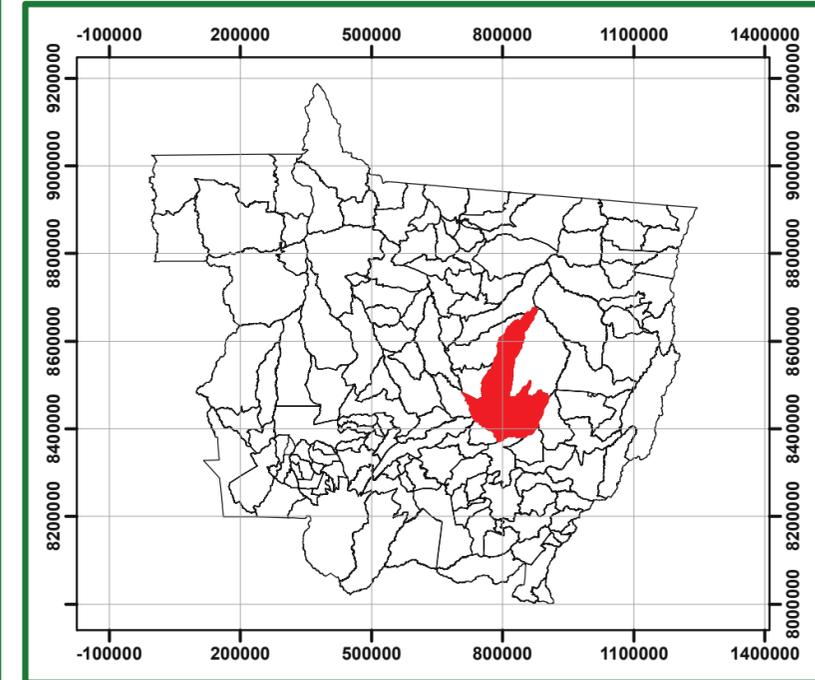
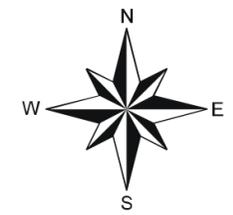
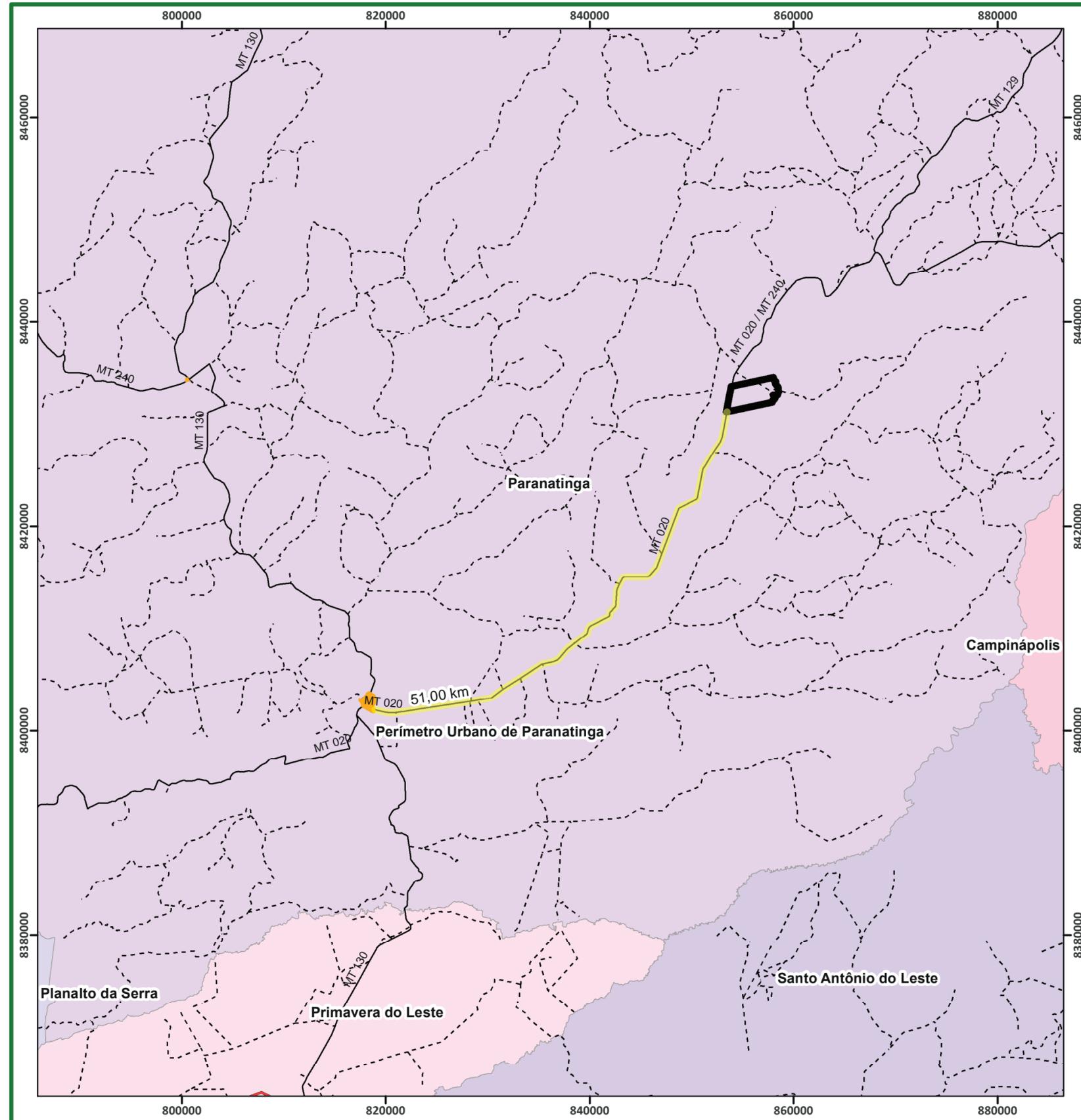
---

## ANEXO 02

## CROQUI DE ACESSO

---





### Legenda

- Vias de Acesso
- Vias Interurbanas**
- Rodovia Municipal
- Rodovia Estadual
- Rodovia Federal
- Área de Terras - Toca da Raposa
- Área Urbana

Empreendimento: <b>Áreas de Terras - Toca da Raposa</b>		Elaboração: 	
Interessado: Jairo Dias Pereira		Município: Paranatinga - MT	
Assunto: Croqui de Acesso			
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:250.000	Data: 08/09/2022	
Resp. Técnico:  Cláudio Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:	Rota:	
	Satélite:	Fuso:	21 / 57° Wgr



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*-\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11  
 Número do documento: 23053020031908300000115559592  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

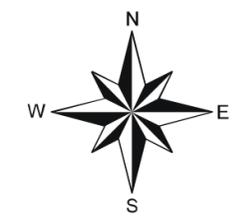
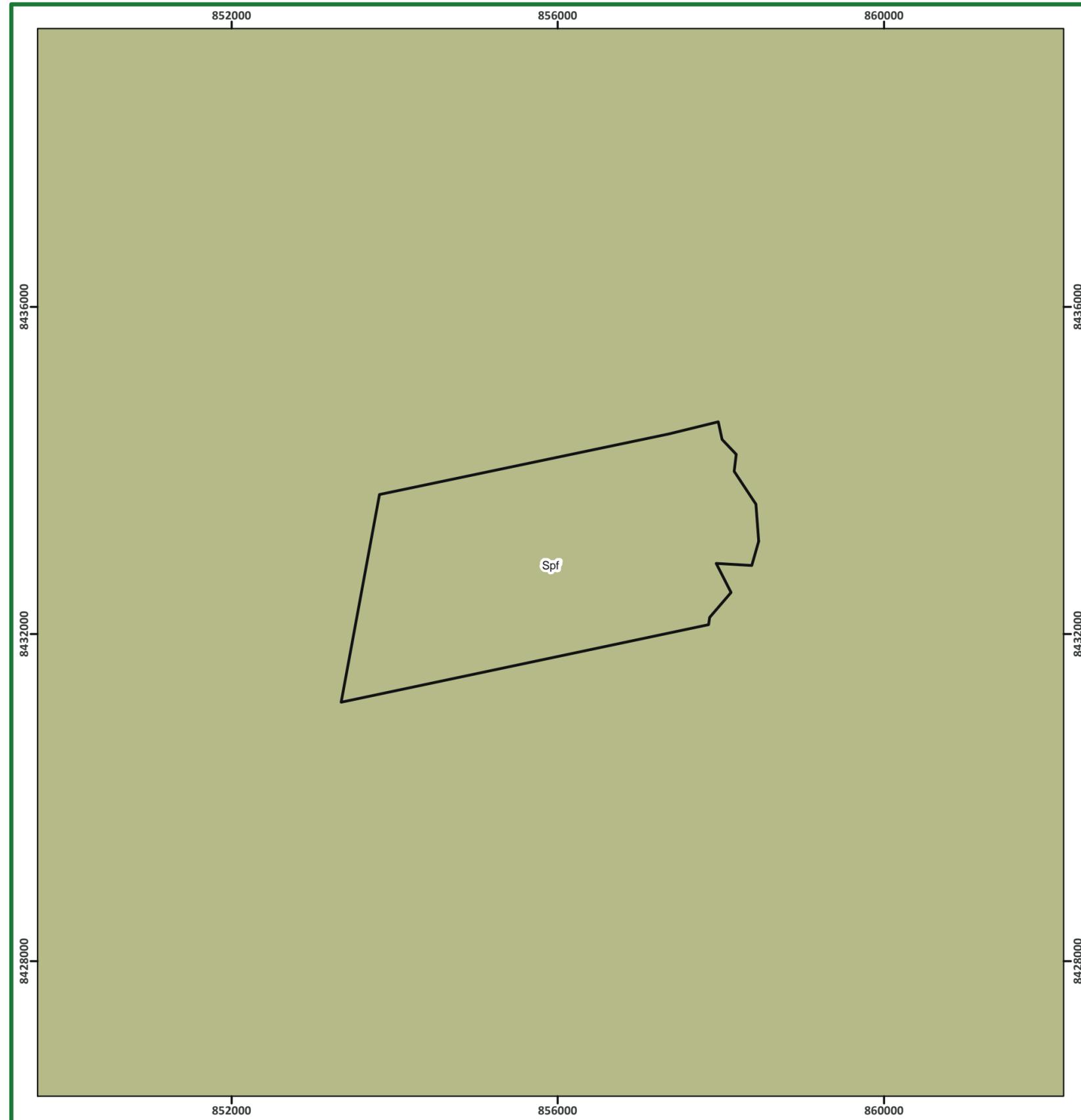
---

## ANEXO 03

# CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL

---





**Legenda**

Área de Terras - Toca da Raposa  
**Vegetação RADAMBRASIL**  
 Spf - Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria

Empreendimento: <b>Áreas de Terras - Toca da Raposa</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira		<b>AGROFLORESTAL</b> <small>CONSULTORIA E PROJETOS</small>	
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Tipologia Vegetal			
Elaborador: Fernanda Cecconello <small>fernanda@greenagroflorestal.com</small>	Escala: 1:50.000	Data: 08/09/2022	
Resp. Técnico: Cleomir Nunes do Amaral <small>Eng. Agrônomo - CREA 1207167070</small>	Data da Imagem:	Rota:	
	Base: RADAMBRASIL	Fuso: 21 / 57º Wgr	



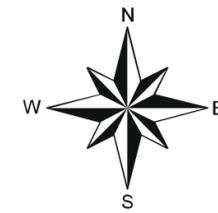
---

## ANEXO 04

# CROQUIS DE SITUAÇÃO

---

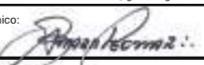




**Legenda**

- Vértices
- Área Consolidada
- Área de Terras - Toca da Raposa

Ponto	Coordenadas UTM	
	E(m)	N(m)
P01	853.812,08	8.433.709,86
P02	857.963,31	8.434.602,69
P03	857.834,45	8.432.099,07
P04	853.324,24	8.431.160,21

Imóvel: <b>Áreas de Terras - Toca da Raposa</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Situação			
Elaboração: Fernanda Cecconello - (65) 3623-8950 fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:23.000	Data: 08/09/2022	
Resp. Técnico: 	Data da Imagem: 06/2022	Rota:	
Cleomar Nubes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Satélite: PLANET	Fuso: 21 / 57º Wgr	



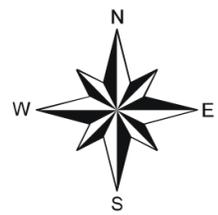
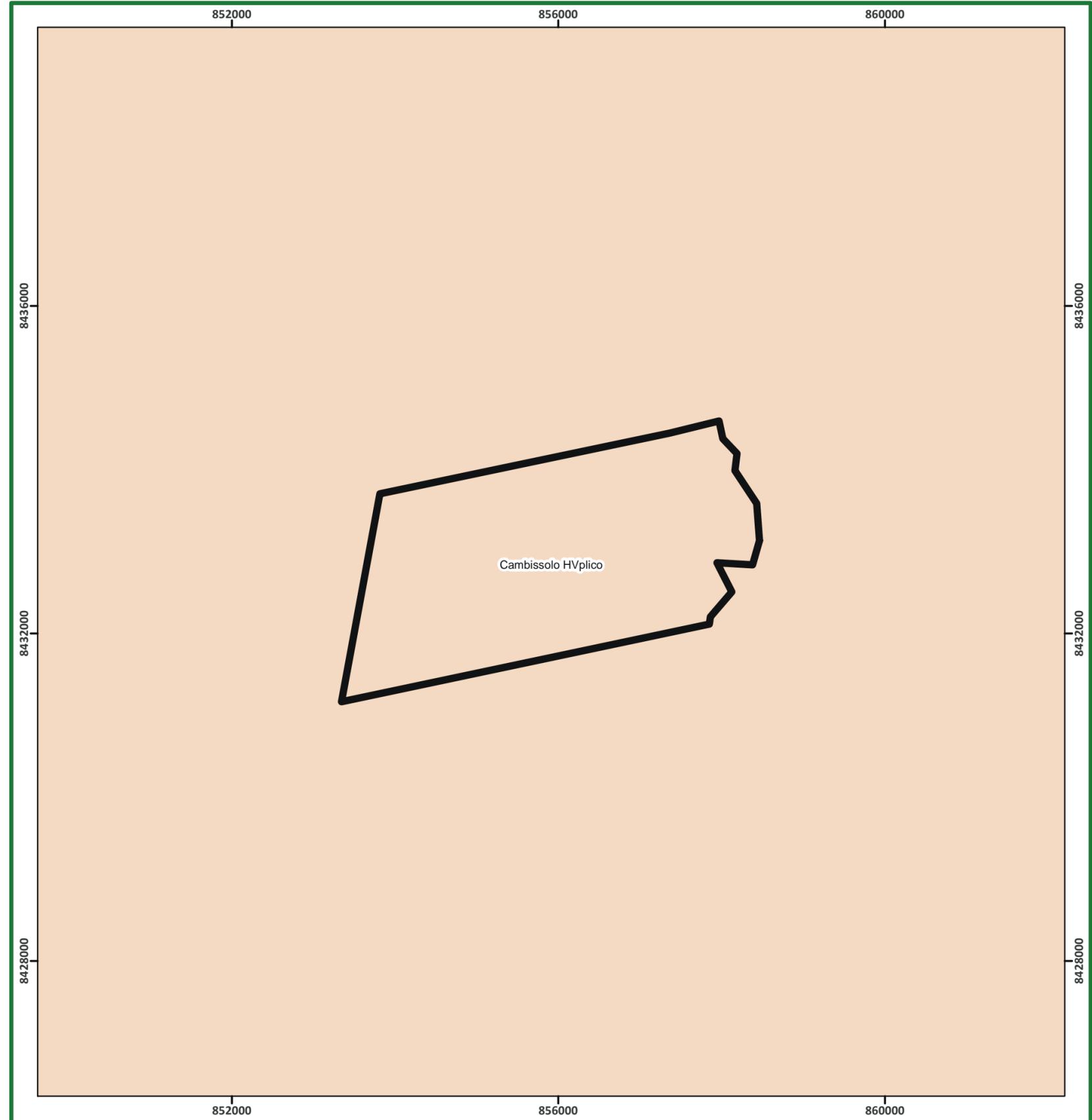
---

## **ANEXO 05**

# **CROQUI DE SOLOS**

---





**Legenda**

- Área de Terras - Toca da Raposa
- Solos - RadamBrasil**
- Cambissolo Háplico

Empreendimento: <b>Áreas de Terras - Toca da Raposa</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira		AGROFLORESTAL CONSULTORIA E PROJETOS	
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Solos			
Elaborador: Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:50.000	Data: 08/09/2022	
Resp. Técnico:	Data da Imagem:	Rota:	
Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base: RADAMBRASIL	Fuso: 21 / 57º Wgr	



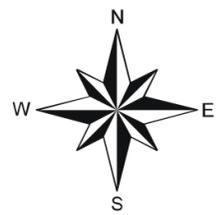
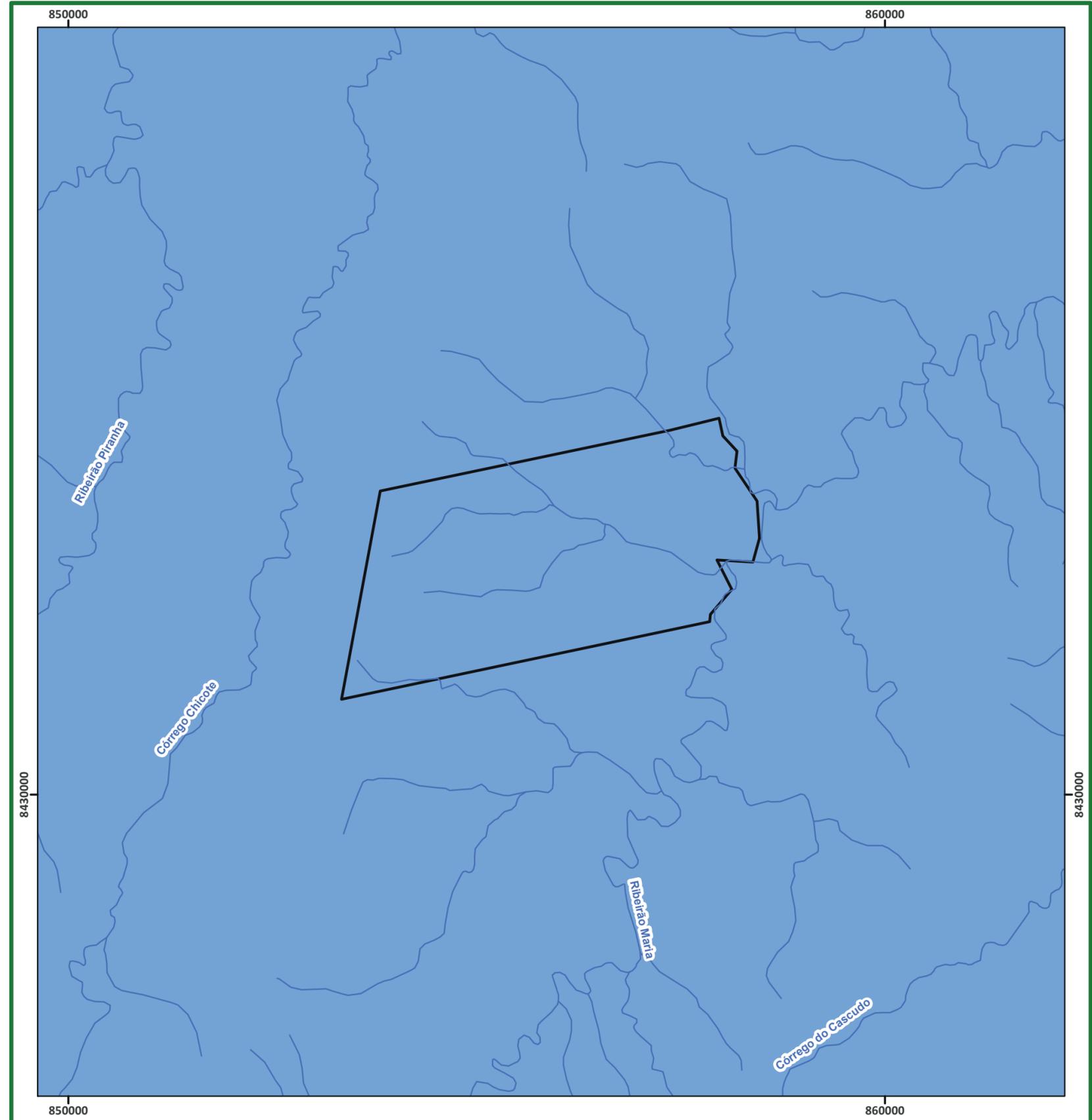
---

## ANEXO 06

# CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS

---





**Legenda**

- Hidrografia
- Matrículas
- Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Xingú

Empreendimento: <b>Áreas de Terras - Toca da Raposa</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira		<b>AGROFLORESTAL</b> <small>CONSULTORIA E PROJETOS</small>	
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Bacias Hidrográficas			
Elaborador: Fernanda Ceconello <small>fernanda@greenagroflorestal.com</small>	Escala: 1:50.000	Data: 08/09/2022	
Resp. Técnico:	Data da Imagem:	Rota:	
<small>- Cleomir Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070</small>	Base:	Fuso:	21 / 57° Wgr



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11  
 Número do documento: 23053020031908300000115559592  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

---

## **ANEXO 07**

# **ELEMENTOS DA AMOSTRA**

---





Fazendas, Sítios e Chácar... ▾ / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda, 78500m² - Zona...

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT



**Venda R\$ 400.350.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



78500 m² 4 quartos 2 banheiros



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 400.350.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP.guardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-varanda-zona-rural-paranatinga-mt-78500m2-id-2598156262/>

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



POINTER NEGOCIOS DE FAZENDAS

10 avaliações

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Características Fazenda / Sítio / Chácara com 4 Quartos à venda - Zona Rural

### IMÓVEL

Varanda

Fazenda Liberdade Região de Paranatinga - MT

Área total com 7.850 hectares, sendo que, 4.000 hectares abertos e divididos em talhões, dos quais 3.750 hectares preparados e plantando agricultura de precisão e os demais 250 hectares abertos estão destinados para pecuária. Possibilidade de abrir mais 500 hectares. Condições climáticas e de solo locais fazem, safra e safrinha. Logística conta boa armazenagem apenas 40 km de distância do armazém e 80 km da usina de calcário calcítico. Topografia plana toda mecanizável na área destinada para agricultura. Argila: de 28 a 53%, identificando talhões, tamanho e necessidade de correção calculada. Altitude 480 a 500 metros. Hidrografia com rio. Índice pluviométrico: média anual de 2.200 mm. Benfeitorias conta com casa sede com 4 dormitórios, 4 casas de funcionário, 1 alojamento, 1 barracão para maquinas, pista de pouso com 1.000 metros de extensão, poço artesiano, reservatório de combustíveis capacidade 5.000 litros, gerador de energia a diesel. Preço de venda 300 sacas por hectares, condições, entrada mais 3 pagamentos cotado em soja.

Ótima Localização a 45 km Planalto da Serra sentido e 55 km de Paranatinga

Ligue e agende sua visita!

Pointer Fazendas

Tel.

Cel. WhatsApp

As informações contida estão sujeitas a confirmação com o proprietário e poderá sofrer alterações de valores sem aviso prévio, para maiores informações entre contato conosco. -

[Mostrar menos](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(1.678\)](#)

### Precisa financiar?

A ZAP te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

[Simular Financiamento](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Paranatinga - MT

[Explore o mapa](#)

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 398.492.640**

78000000 m²



COMPRAR  
Primavera II, Primavera do Leste

**R\$ 22.275.000**

14850000 m²



### Encontre outros imóveis similares





, Paranatinga

**R\$ 350.000.000**

8800 m²



Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 280.000.000**

104160 m²



, Paranatinga

**R\$ 130.000.000**

6280 m² 4 quartos



Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 195.000.000**

104160 m² 2 quartos





Menu ▾



Fazendas, Sítios e Chácar... ▾ / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 78000000m² - Zona Rural



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 398.492.640**  
condomínio não informado  
IPTU não informado



78000000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 398.492.640, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-paranatinga-mt-78000000m2-id-2576902538/>

1/3



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

[WhatsApp](#) 1 pessoa interessada nesta oferta**Bento Negócios Imobiliários LTDA ME**

Creci: 04593-J-MT

8 avaliações

[Simular Financiamento](#)[Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

FAZENDA DE 7.800 HECTARES.  
COM 4.500 HECTARES EM AGRICULTURA DE PRECISÃO.  
ARGILA DE 35 A 55 .%...

[Mostrar mais](#)[Favoritar](#)[Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(300\)](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Paranatinga - MT

[Explore o mapa](#)

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 400.350.000**

78500 m² 4 quartos



COMPRAR  
Zona Rural, Sete Barras

**R\$ 80.000**



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 400.000.000**

78170000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 350.000.000**

78170000 m²



, Paranatinga  
**R\$ 340.000.000**

88000000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 300.000.000**

88000000 m²



venda

**R\$ 337.500.000**



**Rural · 89000000m<sup>2</sup>**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Paranatinga Fazenda à venda, 89000000 m<sup>2</sup> por R\$ 337.500.000,00 - Zona Rural - Paranatinga/MT

 Publicado há mais de 1 ano

## Fazenda à Venda, 89000000 m<sup>2</sup> Por R\$337.500.000 - Zona Rural - Paranatinga/mt

89000000 m<sup>2</sup> Total      89000000 m<sup>2</sup> Útil

VENDA COM REPASSE DE ARRENDAMENTO.

130 km de Primavera do Leste, 70 km de Paranatinga MT - Sentido a Gaucha do Norte - MT



## A 50 KM DO ASFALTO

Area total: 8.900 hectares

Área aberta: 7.600 hectares

SENDO 5.000 HECTARES EM SOJA

E 2.600 EM PECUARIA AGRICULTAVEL.

### REPASSA ARRENDAMENTO

TEM MAIS 3.375 HECTARES EM SOJA ARRENDADO NA FAZENDA VIZINHA QUE REPASSA JUNTAMENTE COM A VENDA.

FORMANDO ASSIM UM TOTAL DE 8.375 HECTARES EM SOJA.

PLANTANDO SAFRA E SAFRINHA.

Sede completa , infra estrutura completa toda nova

PH 6,5 em média, Argila em média 35%

02 casas nova com alojamento e cantina novas, 02 Silos de 80.000 sacas.

PREÇO: 2.500.000 DE SACAS DE SOJA.

FORMA DE PAGAMENTO ENTRADA + 07 ANOS

OU A COMBINAR DEPENDENDO A ENTRADA. - 23/05/2023

[Ler menos](#) ^

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

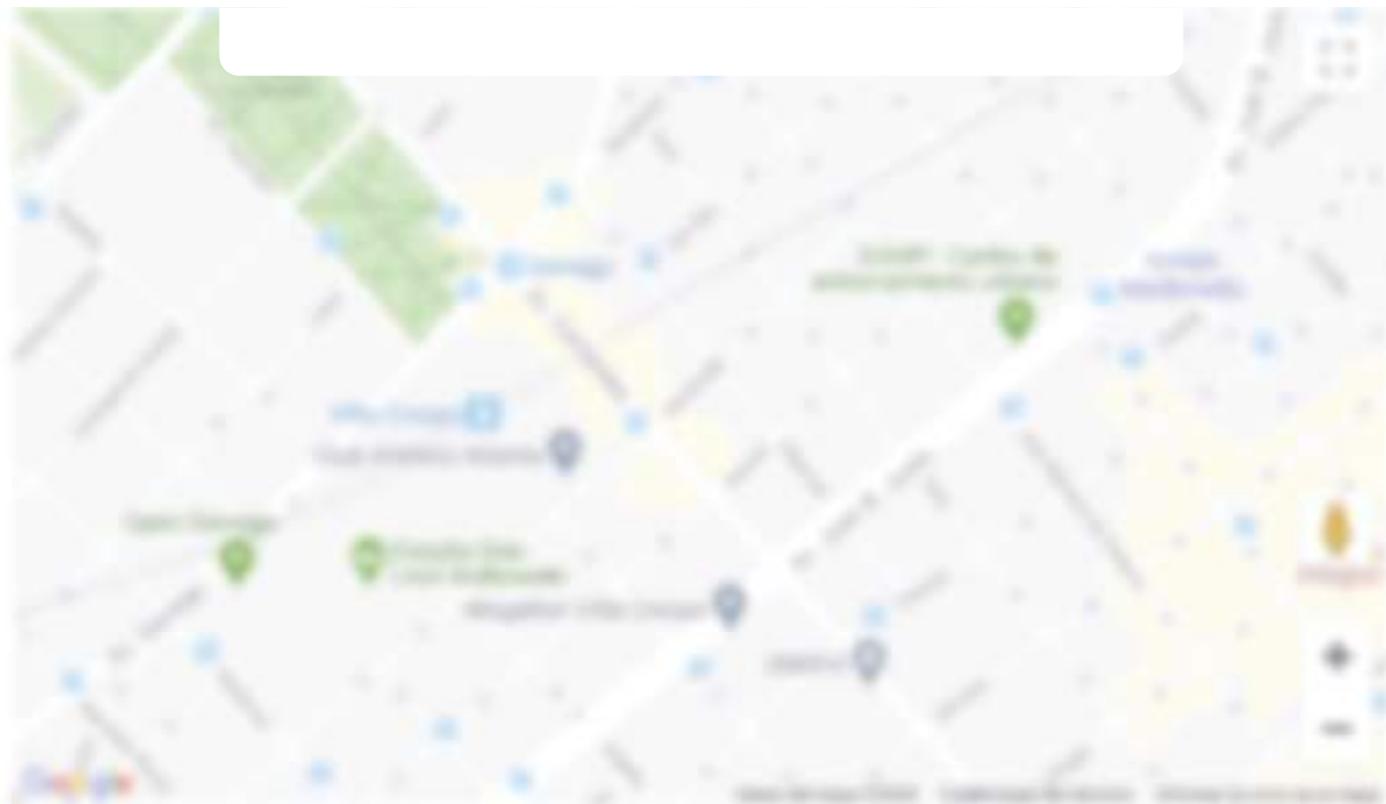
### Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço





**⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

**Minha nota** 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

**Dados do anunciante**

**IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS**

**Código do anunciante:** FA0359 | **Cód. Wimoveis:** 2953214202 | **CRECI:** 32333

**🛡️ Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel**

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.



Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



IBR IMÓVEIS & EMPREENDIME...

Imprimir anúncio

## Mais imóveis como este



R\$ 1.300.000.000

ow

Jardim Riva, Primavera do Leste

17000 ha 12 quartos  
5 banheiros



R\$ 950.000.000

arbo

ESTRADA RURAL.  
Porto dos Gaúchos, Mato Grosso

186000000 m<sup>2</sup>



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

7800 ha  
2 banheiros



# Outros imóveis novos para você



R\$ 1.300.000.000

W

Jardim Riva, Primavera do Leste

17000 ha 12 quartos

5 banheiros



R\$ 950.000.000

arbo

ESTRADA RURAL.  
Porto dos Gaúchos, Mato Grosso

186000000 m²



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

7800 ha

2 banheiros

Mais Wimoveis



Ver mais em Paranatinga - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps



© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



Fazendas, Sítios e Chácar... / Centro

## Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda, 7982m² - Centro



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Centro, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 220.000.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



7982 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 220.000.000, Centro, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-paranatinga-mt-7982m2-id-2612406696/>

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:11

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



Welfare Sanches Lemos

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Características Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

### IMÓVEL

Aceita animais

PARANATINGA

Faz. São Sebastiao : 5.616,9610 ha

Faz. Paulista : 2.365,1583 ha

AREA TOTAL :7.982,1193 ha

Fazenda São Sebastião

área total de 5.616,9610 hectares

Atualmente ocupada da seguinte forma :

-1.780 ha de Lavoura (Soja e Arroz);

-349 ha de área Calcariada 3 ton/ha

-1.465,39 ha antigas pastagens, que serão transformadas em lavoura ou pecuária.

POSSUI UMA RESERVA LEGAL DE 2.022,56 ha

Fazenda Paulista

área total de 2.365,1583 hectares

Atualmente ocupada da seguinte forma :

-1.127 ha antigas pastagens que serão transformadas em lavoura ou pecuária.

POSSUI UMA RESERVA LEGAL DE 1.238,16 ha

Documentação totalmente em ordem, escritura, matrícula, CAR/SICAR

[Mostrar menos](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(78\)](#)

# Conheça a região do bairro Centro

Centro, Paranatinga - MT

Explore o mapa

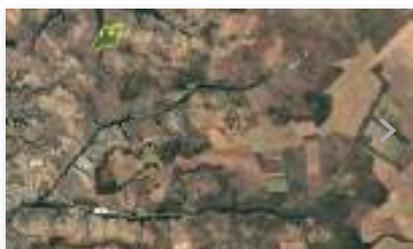
## Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 61.250.000**

175000000 m² 2 quartos



COMPRAR  
Zona Rural, Mateiros

**R\$ 1.200.000**

8072311 m² 1 quarto 1 vaga



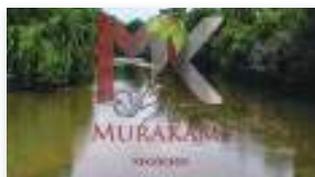
## Encontre outros imóveis similares



, Paranatinga

**R\$ 230.000.000**

8800 m²



, Paranatinga

**R\$ 180.000.000**

10000 m²



, Paranatinga

**R\$ 350.000.000**

8800 m²



, Paranatinga

**R\$ 136.000.000**

6280 m²







Fazendas, Sítios e Chácar... / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 8000m² - Zona Rural



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT

**Venda R\$ 210.000.000**  
condomínio não informado  
IPTU não informado



8000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 210.000.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato



**SETE CONSULTORIA MT IMOBILIARIA LTDA-ME**

Creci: 08785-J-MT

12 avaliações

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

FAZENDA EM PARANATINGA- MT

- ♦ Área Total: 8.000 Hectares
- ♦ 70% aberta e consolidada

Passa rios aos fundos.

Fazenda plana em grande parte e levemente ondulada.

Índice Pluviométrico entre 2.000 a 2.100 m.m/ano.

Altitude 640 metros.

Argila em toda parte aberta pelo Proprietário em média de 15 a 28%(utilizado 6 Ton. Calcário/ano) agricultura de precisão

Possibilidade de plantio por volta de 4 mil hectares

Possui barracão de 5 mil metros, lavador, mini posto de combustível, 4 casas para funcionários, casa para gerente, sede.

🏠 Valor R\$ 210.000.000,00

- ♦ Tem Possibilidade de Permuta
- ♦ Prazo para pagar

[Mostrar menos](#)[❤ Favoritar](#)[➦ Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(274\)](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural



Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Primavera II, Primavera do Leste

**R\$ 22.275.000**

14850000 m²



COMPRAR  
Jardim Acacia, Tangará da Serra

**R\$ 30.000.000**



### Encontre outros imóveis similares



, Paranatinga  
**R\$ 230.000.000**

8800 m²



, Paranatinga  
**R\$ 180.000.000**

10000 m²



, Paranatinga  
**R\$ 350.000.000**

8800 m²



, Paranatinga  
**R\$ 136.000.000**

6280 m²



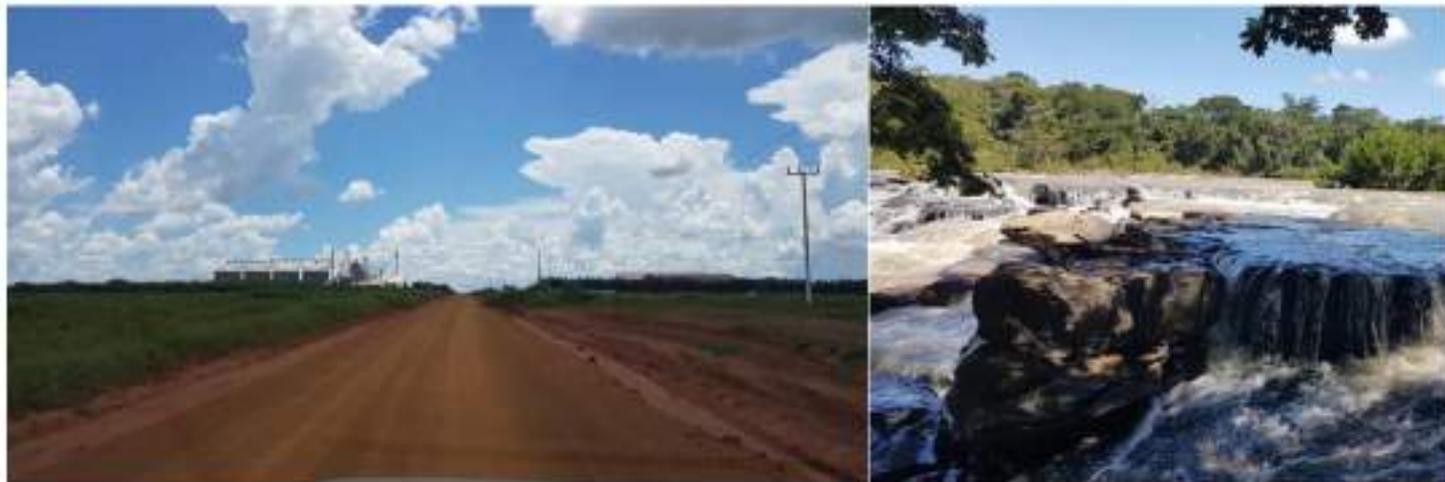


Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



Fazendas, Sítios e Chácar... / Centro

## Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Centro, Paranatinga - MT



Venda R\$ 322.525.000  
condomínio não informado  
IPTU não informado



1 quarto 18 vagas 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 322.525.000, Centro, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato





WhatsApp

**NAYARA SALES GERIN SILVA**

Creci: 08837-F-MT

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

fazenda com 8.885 hectares no total, sendo 4.500 aberto de pasto.

Distâncias de algumas cidades

Gaucha 100km

Santiago 34 km

Sorriso 265 km

Nova ubirata 174 km

Valor: 220 saca de soja por ha

para mais informações e detalhes entrar em contato.

[Mostrar menos](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(12\)](#)

## Conheça a região do bairro Centro

Centro, Paranatinga - MT



Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Novo São Joaquim

**R\$ 296.280.000**

3400 m²



COMPRAR  
Centro, Santo Antônio do Leste

**R\$ 23.000.000**



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 195.000.000**

104160 m² 2 quartos



, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**

600 m² 3 quartos



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 128.520.000**

63000000 m² 2 quartos





Fazendas, Sítios e Chácar... / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 4000m² - Zona Rural



super destaque fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Paranatinga - MT

Venda R\$ 415.000.000

condomínio não informado

IPTU não informado



4000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 415.000.000, Zona Rural, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-paranatinga-mt-4000m2-id-2579031523/>

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19



WhatsApp

CENIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

3 avaliações

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

4.000 Hectares com 2.950 Hectares aberta em lavoura, Soja e Algodão, Mato Grosso-MT.

4.000 Hectares com 2.950 Hectares de lavoura de soja, algodão, topografia plana à levemente ondulada, boa de aguada, energia, barracões, sede,

Condições: a combinar: Estuda-se Entrada mais 07 pagamentos.

[Mostrar menos](#)

Favoritar



Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(127\)](#)

### Precisa financiar?

A ZAP te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta [em menos de 5 minutos](#).

Preencha os seus dados e os do imóvel  
para fazer uma simulação

Simular Financiamento

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Paranatinga - MT



Explore o mapa

### Imóveis similares do mesmo anunciante



COMPRAR  
Zona Rural, Planalto da Serra

**R\$ 93.500.000**

2500 m²



COMPRAR  
Centro, Paranatinga

**R\$ 8.500.000**

400 m²



### Você também pode gostar



Rua Dionizio Cerqueira,  
Centro

**R\$ 470.000.000**

23000 m²



Primavera, Rosana

**R\$ 136.650.000**

22046200 m²



Zona Rural, Jussara

**R\$ 1.000.000.000**

600 m² 5 quartos 2 vagas



, Primavera do Leste

**R\$ 35.000.000**

690 m²



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga

**R\$ 210.000.000**

8000 m²

, Paranatinga

**R\$ 230.000.000**

8800 m²

, Paranatinga

**R\$ 350.000.000**

8800 m²

, Paranatinga

**R\$ 180.000.000**

10000 m²



venda

**R\$ 611.920.000**



**Rural · 76490000m<sup>2</sup>**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Paranatinga FAZENDA RURAL À VENDA, ZONA RURAL, PARANATINGA.

 Publicado há mais de 1 ano

## Fazenda Rural à Venda, Zona Rural, Paranatinga.

76490000 m<sup>2</sup> Total

Fazenda rural à venda, Zona Rural, Paranatinga. AREA 7649 HECJÁ PLANTA 3600 HECABRINDO PARA PRÓXIMO PLANTÍO MAIS 950 HECTOTALIZANDO; 4550 HECTODA ESCRITURADA COM GEOBARRAÇÃO PARA AS MAQUINAS GRANDEENERGIACASAS55 KM DA CIDADEO ASFALTO IRA PASSAR PROXIMO A FAZENDAARGILA BOAVALOR 150 SACAS POR HECENTRADA E MAIS SETE



ANOS ( DIVIDIR O VALOR E SERA AS PARCELAS IGUAIS COMO O DA ENTRADA TAMBEM E IGUAL)OBS : NA REGIÃO ESTAM VENDENDO AREAS DE 220 A 290 SACAS POR HEC, (É QUE O DONO DESTA FAZENDA TEM MAIS FAZENDAS PARA O LADO DE SORRISO E SINOP 0Ver dados - 22/01/2021

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



⚠️ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 📝



Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

### Gaia Bolsa de Imóveis

Código do anunciante: FA0014 | Cód. Wimoveis: 2947096840

#### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel —

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



Gaia Bolsa de Imóveis

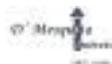
[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este





R\$ 140.000.000



Peixoto de Azevedo, Mato Grosso

4 quartos 4 banheiros



R\$ 28.800.000



Fazenda Área Rural 35.  
Zona Rural, Cocalinho

34848000 m<sup>2</sup>



R\$ 750.000.00

Centro, Porto Alegre

## Outros imóveis novos para você



R\$ 140.000.000



Peixoto de Azevedo, Mato Grosso

4 quartos 4 banheiros



R\$ 28.800.000



Fazenda Área Rural 35.  
Zona Rural, Cocalinho

34848000 m<sup>2</sup>



R\$ 750.000.00

Centro, Porto Alegre



Mais Wimoveis



Ver mais em Paranatinga - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



ELEMENTO 01	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	7.850,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4.000,0000
ÁREA DE RESERVA	3.850,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,3454
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 400.350.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 78.348.495,00
VTN	R\$ 322.001.505,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 41.019,30
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 1		
ÁREA	4000,0000	3850,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	90%	95%
	0,495	0,19
N.A	0,345414	

ELEMENTO 02	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	7800,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4500,0000
ÁREA DE RESERVA	3300,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,361731
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 398.492.640,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 77.985.009,65
VTN	R\$ 320.507.630,35
VALOR POR HECTARE	R\$ 41.090,72
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2		
ÁREA	4500,0000	3300,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
	0,495	0,18
N.A	0,361731	

ELEMENTO 03	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	8900,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	7600,0000
ÁREA DE RESERVA	1300,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,474360
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 337.500.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 66.048.750,00
VTN	R\$ 271.451.250,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 37.921,35
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 3		
ÁREA	7600,0000	1300,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
	0,523	0,19
N.A	0,474360	

ELEMENTO 04	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	7982,1193
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4127,0000
ÁREA DE RESERVA	3855,1193
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,362171
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 220.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 43.054.000,00
VTN	R\$ 176.946.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 22.167,80
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4		
ÁREA	4127,0000	3855,1193
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
	0,523	0,19
N.A	0,362171	

ELEMENTO 05	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	8000,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	5600,0000
ÁREA DE RESERVA	2400,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,400500
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 210.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 41.097.000,00
VTN	R\$ 168.903.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 21.112,88
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 5		
ÁREA	5600,0000	2400,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
	0,495	0,18
N.A	0,400500	

ELEMENTO 06	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	8885,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	4500,0000
ÁREA DE RESERVA	4385,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,339539
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 322.525.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 63.118.142,50
VTN	R\$ 259.406.857,50
VALOR POR HECTARE	R\$ 29.196,04
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 6		
ÁREA	4500,0000	4385,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
	0,495	0,18
N.A	0,339539	



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12  
Número do documento: 23053020031908300000115559592  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

ELEMENTO 07	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	4000,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	2950,0000
ÁREA DE RESERVA	1050,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,412313
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 415.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 81.215.500,00
VTN	R\$ 333.784.500,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 83.446,13
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 7		
ÁREA	2950,0000	1050,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
B	90%	90%
	0,495	0,18
N.A	<b>0,412313</b>	

ELEMENTO 08	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	7649,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	4550,0000
ÁREA DE RESERVA	3099,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,388085
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 611.920.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 119.752.744,00
VTN	R\$ 492.167.256,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 64.344,00
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.wimoveis.com.br">www.wimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 8		
ÁREA	4550,0000	3099,0000
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	55%	20%
M.B	95%	95%
	0,523	0,19
N.A	<b>0,388085</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	18087
ÁREA (HECTARES)	1128,6199
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	861,1955
ÁREA DE RESERVA	267,4244
CLASSE	V e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,467068
SITUAÇÃO DO ACESSO	Ótimo
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	861,1955	267,4244
CLASSES	IV	VIII
SITUAÇÃO	50%	20%
O	100%	100%
	0,55	0,2
N.A	<b>0,467068</b>	



---

## ANEXO 08

# RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

---



MATRÍCULA Nº 18.087						
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,4671	0,345	1,352	R\$ 41.019,30	0,9	R\$ 49.919,59
2	0,4671	0,362	1,291	R\$ 41.090,72	0,9	R\$ 47.750,85
3	0,4671	0,474	0,985	R\$ 37.921,35	0,9	R\$ 33.604,61
4	0,4671	0,362	1,290	R\$ 22.167,80	0,9	R\$ 25.729,50
5	0,4671	0,401	1,166	R\$ 21.112,88	0,9	R\$ 22.159,89
6	0,4671	0,340	1,376	R\$ 29.196,04	0,9	R\$ 36.145,79
7	0,4671	0,412	1,133	R\$ 83.446,13	0,9	R\$ 85.075,09
8	0,4671	0,388	1,204	R\$ 64.344,00	0,9	R\$ 69.695,43

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 46.260,09
( $\delta$ )	R\$ 21.831,23
CV (%)	47,19
$\mu + \delta$	R\$ 68.091,33
$\mu - \delta$	R\$ 24.428,86
V. Utilizados	8
V. Saneados	5

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 38.630,07
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 10.105,61
CV (%)	26,16
$\mu + \delta$	R\$ 48.735,68
$\mu - \delta$	R\$ 28.524,46
V. Utilizados	8
V. Saneados	5
Coef. Student	1,53
AT	40,02%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 30.899,28
Lim. Médio	R\$ 38.630,07
Lim. Superior	R\$ 46.360,86

ESTIMATIVA DE VALORES				
DESCRIÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V.TOTAL DA MATRÍCULA
MATRÍCULA Nº 18.087	1128,6199	R\$ 43.598.664,32	R\$ 15.422,64	R\$ 43.614.086,96



---

## ANEXO 09

### ART

---





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230094673

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

<b>CLEOMAR NUNES DO AMARAL</b>	RNP: 1207167070
Título Profissional: <b>ENGENHEIRO AGRÔNOMO</b>	Registro: 18346
Empresa Contratada:	Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: <b>ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: <b>AVENIDA SÃO JOÃO</b>	Número: S/N
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM SANTA BÁRBARA</b>
Cidade: <b>RONDONÓPOLIS</b>	UF: <b>MT</b>
Contrato:	País: <b>Brasil</b>
Valor: <b>R\$ 4.000,00</b>	CEP: <b>78.714-324</b>
Ação Institucional:	Celebrado em: <b>22/05/2023</b>
	Tipo de Contratante: <b>PESSOA FÍSICA</b>

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA GARIMPEIRA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°27'46.24" S 054°04'58.57" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA JJ	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.751-000	016°07'28.00" S 054°45'14.00" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA 3 IRMÃOS - JJ	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°14'01.69" S 053°50'02.50" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA SANTA MARIA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°06'46.41" S 053°38'19.18" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA TOCA DA RAPOSA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°09'11.57" S 053°42'15.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 20/05/2024      Código:

Tipo Proprietário: **PESSOA FÍSICA**      Proprietário: **ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: **RURAL**

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Laudos	de avaliação pós-ocupação	em área regional	5,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudos de avaliação de Imóveis Rurais.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Cuiabá-MT

26/05/23

Local

data

014.676.021-24 - CLEOMAR NUNES DO AMARAL

117.227.621-87 - ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010900832

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 24/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

---

## **ANEXO 10**

# **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

---



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031908300000115559592

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031908300000115559592>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:19

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

Fazenda Toca da Raposa – Paranatinga - MT



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### IMAGENS AÉREAS



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





IMAGENS TERRETRÊ



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)







---

## **ANEXO 11**

# **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**

---



**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2023**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.714,75	R-1	3.112,48	R-1	3.811,87
PP-4	2.525,05	PP-4	3.025,16	R-8	3.174,71
R-8	2.427,12	R-8	2.644,01	R-16	3.342,24
PIS	1.814,35	R-16	2.551,49		

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.124,52	CAL-8	3.356,88
CSL-8	2.647,68	CSL-8	2.882,42
CSL-16	3.551,02	CSL-16	3.848,75

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	2.570,44
GI	1.426,13





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**INTERESSADO**

**ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**FAZENDA TRÊS IRMÃOS (FAZENDA JJ) – MATRÍCULA N°**

**17.604**

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo

**Mai de 2023**

**Cuiabá – MT**



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

---

**SUMÁRIO**

---

<b>TABELAS</b>	<b>3</b>
<b>LISTA DE ANEXOS</b>	<b>4</b>
<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>5</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA.....</b>	<b>5</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	5
1.1.2. CONTRATADA .....	5
<b>2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>3. CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>	<b>6</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>7</b>
<b>4.1. IMÓVEL.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2. DADOS DA VISTORIA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO.....</b>	<b>7</b>
<b>4.4. DADOS GEOGRÁFICOS.....</b>	<b>7</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>7</b>
<b>5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES .....</b>	<b>8</b>
<b>6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>8</b>
6.1.1. CAPACIDADE DO USO .....	8
6.1.2. CLASSES DE SOLO.....	9
<b>6.2. CONFRONTAÇÕES .....</b>	<b>9</b>
<b>6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....</b>	<b>9</b>
6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS .....	9
6.3.2. CLIMA.....	10
6.3.3. RELEVO.....	10
<b>6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO .....</b>	<b>10</b>
6.4.1. FAUNA.....	10
6.4.2. VEGETAÇÃO .....	11
6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL .....	11

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



<b>7. AVALIAÇÃO DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS (FAZENDA JJ)</b>	<b>11</b>
<b>7.1. METODOLOGIA</b> .....	<b>11</b>
7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO .....	11
7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA.....	12
7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS .....	12
7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO.....	13
<b>7.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS (FAZENDA JJ)</b> .....	<b>14</b>
7.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS .....	14
7.2.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIACÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	14
7.2.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS .....	15
7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO .....	16
7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS (FAZENDA JJ).....	18
<b>8. CONCLUSÕES FINAIS</b>	<b>19</b>
<b>9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA</b>	<b>20</b>

## **TABELAS**

<b>TABELA 1 - ÁREAS DAS MATRÍCULAS</b> .....	<b>8</b>
<b>TABELA 2 - ÁREA DE RESERVA LEGAL</b> .....	<b>11</b>
<b>TABELA 3 – PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR) DE TERRAS DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS MÉDIO ARAGUAIA – MRT 4 (ABRIL/2019)</b> .....	<b>12</b>
<b>TABELA 4 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PRESENTES NA MATRÍCULA N° 17.604.</b> .....	<b>14</b>
<b>TABELA 5 - CRITÉRIOS PARA O MEIO AVALIATÓRIO DE DEPRECIACÃO NA MATRÍCULA N° 17.604.</b> .....	<b>14</b>
<b>TABELA 6 - LISTA DE BENFEITORIAS COM SEUS RESPECTIVOS VALORES DE DEPRECIACÃO NA MATRÍCULA N° 17.604.</b> .....	<b>15</b>
<b>TABELA 7 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO</b> .....	<b>15</b>
<b>TABELA 8 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> ...	<b>16</b>
<b>TABELA 9 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> .....	<b>16</b>
<b>TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES</b> .....	<b>16</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

<b>TABELA 11 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO.....</b>	<b>17</b>
<b>TABELA 12 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR.....</b>	<b>17</b>
<b>TABELA 13 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO.....</b>	<b>18</b>
<b>TABELA 14 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS (FAZENDA JJ) .....</b>	<b>18</b>

---

**LISTA DE ANEXOS**

---

**ANEXO 01 – MATRÍCULAS**

**ANEXO 02 – CROQUI DE ACESSO**

**ANEXO 03 - CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL**

**ANEXO 04 - CROQUIS DE SITUAÇÃO**

**ANEXO 05 – CROQUI DE SOLOS**

**ANEXO 06 – CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS**

**ANEXO 07 – ELEMENTOS DA AMOSTRA**

**ANEXO 08 – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS**

**ANEXO 09 – ART**

**ANEXO 10 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**ANEXO 11 – CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**



---

## **1. INFORMAÇÕES GERAIS**

---

### **1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA**

---

#### **1.1.1. SOLICITANTE**

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

#### **1.1.2. CONTRATADA**

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)



---

## **2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o Valor Total para o mês de maio de 2023, do imóvel rural denominado como Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ) - Matrícula nº 17.604 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT.

---

## **3. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

---

O presente laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Não cabe a este trabalho qualquer medição a campo, tendo sido obtidas as áreas da propriedade por meio de consulta aos documentos legais que nos foram fornecidos por terceiros ou pelo proprietário.
- Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Tomando-se por base todos os imóveis do proprietário e seguindo a legislação ambiental, não existem passivos ambientais visto que as matrículas que não possuem reserva legal serão compensadas em outros imóveis com sobra de reserva legal do proprietário.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;



O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Green Agroflorestal.

#### **4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

---

##### **4.1. IMÓVEL**

---

Matrícula nº 17.604 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT (**anexo 1**).

##### **4.2. DADOS DA VISTORIA**

---

A vistoria foi realizada no dia 13 de setembro do ano de 2022.

##### **4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO**

---

Saindo do Município de Paranatinga, segue-se pela MT-020 sentido Campinápolis por 30,50 km até a Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ) (**anexo 2**).

##### **4.4. DADOS GEOGRÁFICOS**

---

Tendo como sistema de projeção o Datum SIRGAS2000, as respectivas coordenadas geográficas em grau, minuto e segundo do centro da propriedade são:

Latitude: 14°14'44,323"S

Longitude: 53°49'55,095"O

#### **5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

---

##### **5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS**

---

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Baixo.
- USO PREDOMINANTE: Agricultura e Pecuária.

##### **5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE**

---

- ENERGIA ELÉTRICA: Fornecida pela concessionária.
- TELEFONE: Não Possui sinal de telefone

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



- ÁGUA: Não é fornecida pela concessionária, sendo usada água obtida de poços tipo cisterna nas sedes.
- ESGOTO PLUVIAL: Inexistente.
- ESGOTO SANITÁRIO: Inexistente.
- COLETA DE LIXO: Inexistente.
- SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO: Faz divisa com a propriedade

### 5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- TRANSPORTES COLETIVOS: Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 30 km da fazenda.
- COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 30 km da fazenda.
- ENSINO/CULTURA: Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 30 km da fazenda.
- REDE BANCÁRIA: Somente localizados em Paranatinga, MT, localizados a aproximadamente 30 km da fazenda.

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO

A área total é de 20.231,1902 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

Tabela 1 - Áreas das matrículas

Matrícula	Reserva Legal (ha)	Área Consolidada (ha)	Área Total (ha)
17.604	5.448,5197	14.782,6705	20.231,1902

#### 6.1.1. CAPACIDADE DO USO

Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.



---

### **6.1.2. CLASSES DE SOLO**

---

Segundo o croqui presente no **anexo 6**, com base no RADAM BRASIL, o solo do imóvel denominado como Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ) é classificado como Cambissolo Háplico.

Os cambissolos são solos constituídos por material mineral, com horizonte B. Devido à heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para outro.

São solos fortemente, até imperfeitamente, drenados, rasos a profundos, de cor bruna ou bruno-amarelada, e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração coloidal. O horizonte B incipiente (Bi) tem textura franco-arenosa ou mais argilosa, e o solum, geralmente, apresenta teores uniformes de argila, podendo ocorrer ligeiro decréscimo ou um pequeno incremento de argila do horizonte A para o Bi. A estrutura do horizonte B pode ser em blocos, granular ou prismática, havendo casos, também, de solos com ausência de agregados, com grãos simples ou maciços.

Os Cambissolos que apresentam espessura no mínimo mediana (50-100 cm de profundidade) e sem restrição de drenagem, em relevo pouco movimentado, eutróficos ou distróficos, apresentam bom potencial agrícola. Quando situados em planícies aluviais estão sujeitos a inundações, que se frequentes e de média a longa duração são fatores limitantes ao pleno uso agrícola desses solos

---

### **6.2. CONFRONTAÇÕES**

---

A propriedade é circundada por imóveis rurais voltados para as atividades agrícolas.

---

### **6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

---

---

#### **6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS**

---

O imóvel está localizado sobre área banhada pela Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Xingú. A rede hidrológica principal da área é formada pelo Ribeirão do Jacaré, Córrego Chicote, Córrego da Anta e seus afluentes conforme **anexo 6**.



---

### **6.3.2. CLIMA**

---

O clima da região é tropical continental quente e semi-úmido com 4 a 5 meses secos, sendo o inverno seco e o verão chuvoso, portanto é classificado pelo sistema de Koppen (1948) com AW, ou seja, Clima Tropical de Altitude. As temperaturas médias anuais são de 25,8°C, ocorrendo média mensal mais elevada no mês de setembro (27,8°C) e a mais baixa em julho (24°C). A precipitação anual média é de 1898 mm, dos quais 95% concentram-se nos meses de outubro a março.

---

### **6.3.3. RELEVO**

---

O relevo da propriedade varia de levemente ondulado a ondulado, com a inclinação mais acentuada em direção ao curso d'água.

---

## **6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO**

---

---

### **6.4.1. FAUNA**

---

Na fauna local, considerando todos os grupos taxonômicos, é possível a constatação através de sinais e mesmo através da visualização de grandes mamíferos, tais como: Anta (*Tapirus terrestris*), Paca (*Agouti paca*), Tatu galinha (*Dasyplus novencintus*), Tatú Peba (*Euphractus sexcintus*), Campeiro (*Blastocereus bezoarticus*), Catingueiro (*Mazama gouazoubira*), Tamanduá Bandeira (*Myrmecophaga tridactyla*), Tamanduá Mirim (*Tamandua tetradactyla*), além de uma infinidade de espécies pertencentes a outros grupos taxonômicos: Aves, peixes, répteis e anfíbios.

As aves típicas desses ambientes de Cerrados e área antropizada que podem ser encontradas no local: *Nothura minor* (Cordorna-mineira), *Taoniscus nana* (codorninha), *Columbina cyanops* (rolinha-do-planalto), *Amazona xanthops* (papagaio-galego), *Geobates poecilopterus* (andarilho), *Euscarthmus rufomarginatus* (maria-corrúira), *Melanoparcia torquata*, *Poospiza cinerea*, *Erypyga helias* e *Mycteria americana*.

A Política Ambiental da Fazenda é rigorosa e atende as leis e decretos que constituem os principais instrumentos legais de proteção a Fauna. As Leis Nº 5.197/67, Nº 9.605/98 e o Decreto Nº 3.179/99.



#### **6.4.2. VEGETAÇÃO**

A vegetação original da área é do tipo Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria (Spf).

#### **6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL**

A área de reserva legal é de 5.448,5197 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

**Tabela 2 - Área de reserva legal**

<b>Matrícula</b>	<b>Reserva Legal (ha)</b>
17.604	5.448,5197

### **7. AVALIAÇÃO DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS (FAZENDA JJ)**

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

#### **7.1. METODOLOGIA**

A fim de garantir clareza nas informações e na conclusão deste trabalho, estes profissionais avaliaram o imóvel pelo Método mais usual e convencional, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

##### **7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Para elaboração deste Laudo Pericial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal metodologia permite a homogeneização dos dados de mercado por critérios e fatores, fundamentados por estudos e experimentações já realizadas por outros avaliadores. Posterior ao tratamento foi realizada a análise estatística dos dados homogeneizados.



**7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização deste laudo, para extrair os valores das benfeitorias dos elementos da amostra, foi utilizado a planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 para extrair a porcentagem média do valor das benfeitorias em relação ao valor total de oferta dos elementos da amostra.

**Tabela 3 – Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 (abril/2019)**

PPR/SR(13)MT/2018MRT 04 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (18%)	LIMITE SUP. (18%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (18%)	LIMITE SUP. (18%)
MÉDIA GERAL	7.785,85	6.517,80	8.953,49	8.668,87	7.386,84	9.986,90
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura -	13.450,77	11.433,16	15.468,38	14.252,76	12.114,84	16.390,67
Pecuária -	4.364,27	4.219,83	5.708,91	5.919,85	5.031,87	6.807,83
Exploração Mista -	7.361,08	6.799,92	9.155,24	8.888,15	7.554,93	10.221,38
Vegetação Nativa -	2.189,49	1.881,07	2.517,91	2.189,49	1.861,07	2.517,91
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura - Alto Rendimento -	15.441,74	13.125,46	17.758,01	16.296,22	13.856,84	18.738,50
Agricultura - Médio Rendimento -	7.427,85	6.366,18	8.389,53	8.126,36	6.906,56	9.344,17
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	6.323,80	5.885,06	7.962,14	8.052,15	6.844,33	9.259,97
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.256,84	2.804,02	3.793,67	4.107,40	3.491,29	4.723,51
Exploração Mista/Pastagem/Agricultura	7.361,08	6.799,92	9.155,24	8.888,15	7.554,93	10.221,38

Primeiramente foi dividido o valor da média dos valores de terra nua por hectare pelo valor da média dos valores totais dos imóveis por hectare para o nível categórico de Pecuária – Pastagem de Baixo Suporte.

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \frac{\text{MÉDIA (VTN/ha)}}{\text{MÉDIA (VTI/ha)}}$$

O resultado teve como referência o valor da saca de soja de abril de 2019 (R\$ 62,10) e maio de 2023 (R\$ 115,39), resultando em 19,57%.

**7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS**

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos através de informações da internet. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário.

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização desta perícia, foi utilizado o tratamento dos dados por fatores, através do cálculo da nota agrônômica do imóvel avaliando, bem como dos dados da amostra. Assim como realizou-se a classificação quando ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliando, o



mesmo foi feito para todos os elementos da amostra, a fim de se extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados.

Esse Coeficiente, permite que sejam minimizadas as discrepâncias entre as diferenças de valores entre os dados amostrais.

Dentre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras é importante ressaltar a utilização do fator de elasticidade (ou oferta), isto é, determinada margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o cálculo da nota agrônômica, é necessário uso da seguinte relação matemática:

$$\text{Fator de Homogeneização} = \frac{\text{Nota Agrônômica do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota Agrônômica dos dados da Amostra}}$$

Após quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto ao uso do solo, é possível realizar a relação para que seja obtido o Fator de Homogeneização. Vide **anexo 8** para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

#### 7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para o Cálculo da Média temos que:

$$(\mu) = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \sum_{i=1}^n x_i / n$$

Já o Desvio Padrão é calculado pela fórmula:

$$(\delta) = \sqrt{\sum \frac{(x_i - \mu)^2}{n-1}}$$

Onde:

( $\delta$ ) – Desvio Padrão

$X_i$  – Valor de cada evento individual ( $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$ )

( $\mu$ ) – Média Aritmética dos Valores de  $X_i$ .



## 7.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS (FAZENDA JJ)

### 7.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Há diversas benfeitorias instaladas, as quais estão listadas a seguir na **Tabela 4**, assim como suas dimensões, quantidade e valor de cada.

**Tabela 4** - Benfeitorias não reprodutivas presentes na matrícula nº 17.604.

Descrição	Unid.	Quant.	Características do bem	Valor <sup>(1)</sup>
Alojamento	m <sup>2</sup>	500	De alvenaria	R\$ 1.322.005,00
Casa	m <sup>2</sup>	74	De alvenaria	R\$ 195.656,74
Casa	m <sup>2</sup>	74	De alvenaria	R\$ 195.656,74
Casa	m <sup>2</sup>	160	De alvenaria	R\$ 423.041,60
Casa	m <sup>2</sup>	112	De alvenaria	R\$ 274.264,48
Casa	m <sup>2</sup>	45	De alvenaria	R\$ 296.129,12
Oficina	m <sup>2</sup>	720	Telhado de zinco	R\$ 1.026.813,60
Escritório	m <sup>2</sup>	385	Telhado de zinco	R\$ 549.060,05
Refeitório	m <sup>2</sup>	300	De alvenaria	R\$ 427.839,00
Barracão da oficina	m <sup>2</sup>	1245	Telhado de zinco	R\$ 1.775.531,85
Barracão da oficina	m <sup>2</sup>	1130	Telhado de zinco	R\$ 1.611.526,90
Curral	m <sup>2</sup>	408	Telhado de zinco	R\$ 581.861,04
<b>Valor total</b>				<b>R\$ 8.679.386,12</b>

<sup>(1)</sup>Valor obtido a partir da tabela CUB/m<sup>2</sup> (SINDUSCOM/MT).

#### 7.2.1.1. RELAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A depreciação corresponde à diminuição do valor dos bens resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal. A depreciação deve levar em conta:

- 1) Aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação. Sendo os parâmetros mais utilizados para o meio avaliatório, os constantes da abaixo, e que foram utilizados para esta avaliação:

**Tabela 5** - Critérios para o meio Avaliatório de depreciação na matrícula nº 17.604.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EXEMPLOS DE CARACTERÍSTICAS	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
<b>Ótimo</b>	Nova	1,00
<b>Bom</b>	Necessita de pinturas	0,80
<b>Regular</b>	+ troca de telhas	0,60
<b>Precário</b>	+ trincas	0,40
<b>Mau</b>	+ problema estrutural	0,20
<b>Péssimo</b>	Sem condições de reforma	0,00

Fonte: MAGOSSO (1983) apud ARANTES (2009).



2) Aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do mesmo. A funcionalidade da benfeitoria é definida pela capacidade de utilização no conceito produtivo. Por exemplo, um tanque rede só tem utilidade em projetos de piscicultura, não podendo ser utilizados nos projetos de agricultura.

A seguir na **Tabela 6**, está listado as dimensões, quantidade e valor de cada benfeitoria depreciada.

**Tabela 6** - Lista de benfeitorias com seus respectivos valores de depreciação na matrícula nº 17.604.

Descrição	Estado de conservação	Depreciação	Valor total	Valor depreciado
Alojamento	Bom	0,8	R\$ 1.322.005,00	R\$ 1.057.604,00
Casa	Bom	0,8	R\$ 195.656,74	R\$ 156.525,39
Casa	Bom	0,8	R\$ 195.656,74	R\$ 156.525,39
Casa	Bom	0,8	R\$ 423.041,60	R\$ 338.433,28
Casa	Bom	0,8	R\$ 274.264,48	R\$ 219.411,58
Casa	Regular	0,6	R\$ 296.129,12	R\$ 177.677,47
Oficina	Regular	0,6	R\$ 1.026.813,60	R\$ 616.088,16
Escritório	Bom	0,8	R\$ 549.060,05	R\$ 439.248,04
Refeitório	Bom	0,8	R\$ 427.839,00	R\$ 342.271,20
Barracão da oficina	Bom	0,8	R\$ 1.775.531,85	R\$ 1.420.425,48
Barracão da oficina	Regular	0,6	R\$ 1.611.526,90	R\$ 966.916,14
Curral	Regular	0,6	R\$ 581.861,04	R\$ 349.116,62
<b>Total</b>	-	-	<b>R\$ 8.679.386,12</b>	<b>R\$ 6.240.242,76</b>

### 7.2.1.2. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 7** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 6 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 7** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,7480	0,676	1,106	R\$ 41.646,60	0,9	<b>R\$ 41.451,93</b>
2	0,7480	0,522	1,433	R\$ 30.101,28	0,9	<b>R\$ 38.830,86</b>
3	0,7480	0,601	1,244	R\$ 51.088,80	0,9	<b>R\$ 57.194,49</b>
4	0,7480	0,861	0,869	R\$ 62.132,46	0,9	<b>R\$ 48.577,90</b>
5	0,7480	0,388	1,928	R\$ 27.993,91	0,9	<b>R\$ 48.581,54</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
6	0,7480	0,518	1,445	R\$ 72.387,00	0,9	<b>R\$ 94.167,98</b>
7	0,7480	0,756	0,989	R\$ 30.500,14	0,9	<b>R\$ 27.145,68</b>
8	0,7480	0,653	1,145	R\$ 30.161,25	0,9	<b>R\$ 31.073,49</b>

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 8** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 48.377,98
( $\delta$ )	R\$ 20.921,31
CV (%)	43,25
$\mu + \delta$	R\$ 69.299,30
$\mu - \delta$	R\$ 27.456,67
V. Utilizados	8
V. Saneados	6

**Tabela 9** - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 44.285,04
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 9.119,89
CV (%)	20,59
$\mu + \delta$	R\$ 53.404,93
$\mu - \delta$	R\$ 35.165,14
V. Utilizados	8
V. Saneados	6
Coef. Student	1,48
AT	27,26%

## 7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

**Tabela 10** - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os	Completa quanto aos atributos	Adoção de uma situação paradigma	1



Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
		atributos analisados	utilizados no tratamento		
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	1
<b>Pontuação Total</b>					<b>9</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 11** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 12** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%



Para a área em questão, foi obtido valor de 27,70% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão III.

### **7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS (FAZENDA JJ)**

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 13** - Descrição do campo de arbóreo

<b>CAMPO DE ARBÓRIO</b>	
<b>Lim. Inferior</b>	R\$ 38.248,80
<b>Lim. Médio</b>	R\$ 44.285,04
<b>Lim. Superior</b>	R\$ 50.321,27

Após determinada a estimativa do valor por hectare da Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ), temos que o Valor Total do Imóvel se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 14** - Descrição do Valor Total da Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ)

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>ÁREA</b>	<b>V. DA TERRA NUA</b>	<b>V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>	<b>V.TOTAL DA MATRÍCULA</b>
<b>MATRÍCULA N° 17.604</b>	20231,1902	R\$ 895.938.976,40	R\$ 6.240.242,76	R\$ 902.179.219,16



Estima-se o Valor Total da área denominada como Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ), para o mês de maio de 2023, conforme **Tabela 14** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 900.000.000,00**  
**(Novecentos milhões de reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

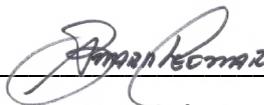
## **8. CONCLUSÕES FINAIS**

Diante do exposto, constata-se que o laudo de avaliação ora realizado foi na íntegra em conformidade com a legislação concernente, bem como os levantamentos foram realizados através de **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento de dados por fatores e composições por tabelas de preço específico para o cálculo das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Tal método é previsto e normatizado pela norma técnica.

Obtivemos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, a composição para o valor total do imóvel de R\$ 902.179.219,16 (Novecentos e dois milhões), aplicando o arredondamento dentro dos parâmetros normativos o valor do imóvel é de **R\$ 900.000.000,00 (Novecentos milhões de reais)**.

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 25 de maio de 2023.



**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo  
CREA 1207167070



---

## 9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

---

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2004). **Avaliação de bens - Parte 3: imóveis rurais** (NBR 14.653-3). Rio de Janeiro: ABNT;

APROSOJA. Histórico preço da soja disponível. Disponível em: <http://www.aprosoja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/preco-da-soja-disponivel>.

ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., **Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada**”, Ed. Leud, 2009;

BERTONI J., NETO LOMBARDI. **Conservação do Solo**, São Paulo – SP, Ícone, 2005 – 5ª edição.

BRASIL. Ministério das Minas e Energia. **Projeto RADAMBRASIL**. Folha 5D.22, Goiás: geologia, geomorfologia, vegetação, uso potencial da terra. Rio de Janeiro (levantamento de recursos naturais, 25). 1981, 636 p.

EMBRAPA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos. **Sistema Brasileiro de Classificação de Solos**. 2. ed. Brasília: Embrapa Produção de Informação; Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 306 p;

IBGE, 1992. **Manual Técnico da Vegetação Brasileira**. Série Manuais Técnicos em Geociências N1, Rio de Janeiro, 89p;

INCRA, 2019. Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado de Mato Grosso/SR (13) – RAMT/MT.

KÖPPEN, W. **Climatologia**. Fundo de Cultura Econômica, México–Buenos Aires, 1948;

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984;

NETO, A. A. de O.; JACOBINA, A. de C.; FALCÃO, J. V. **A depreciação, a amortização e a exaustão no custo de produção agrícola**. Revista de Política Agrícola. Ano XVII – Nº 1 – Jan./Fev./Mar. 2008.

RIBEIRO, J. F; WALTER, B. M. T. **Fitofisionomias do bioma cerrado**. In: SANO, S. M.; ALMEIDA, S.P. (Org.). Cerrado ambiente e flora. Planaltina, EMBRAPA-CPAC. 1998. p. 89-166.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. 2.ed. São Paulo: Legislação Brasileira, 1968;

WWF; PRÓ - CER. **Cerrado. Impactos do processo de ocupação**. WWF - Fundo Mundial de Proteção a Natureza, Brasília. 1995. 66 p.



---

# ANEXO 01

## MATRÍCULAS

---



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Antonio Francisco de Carvalho  
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 17.604 | Data: 07/12/2017 | Livro: 02 - CJ | Ficha: 01

Registro nº: 17.604 - Feito em 07 de Dezembro de 2017 - Protocolo: 50.710.

**IMÓVEL:** Uma área de terras com 20.691,0608 hectares, denominada "FAZENDA TRÊS IRMÃOS", situada no Município de PARANATINGA-MT, dentro dos seguintes limites: Começa em um marco de madeira de lei nº 00, cravado na margem direita do Ribeirão Corizeu, de onde segue pelo aramado, confrontando com a Fazenda Unuarana, com rumo de 90°00'NE e distancia de 14.511,00m, onde encontrará o **Marco 01**, cravado na margem direita do Córrego Chicote, de onde segue pelo veio d'água acima do referido Córrego, com os seguintes rumos e distancias: 12°10'SE - 400,00m; 37°00'SW - 7.210,00m; 49°40'SW - 6.200m, onde encontrará o **Marco 04**, também cravado na margem direita do Córrego Chicote, ficando o mesmo como divisa natural, de onde segue com rumo 41°15'SE e distancia de 3.850m, confrontando com Alcides Visoni e outros, onde encontrará o **Marco 05**, cravado na margem esquerda do Ribeirão Maria Bacana, de onde segue pelo veio d'água acima do referido Ribeirão, com rumo 45°00'SW e distancia de 7.050,00m, onde encontrará o **Marco 06**, também cravado em sua margem esquerda, ficando como divisa natural o referido Ribeirão, de onde segue com rumo 81°30'SW e distancia de 3.250,00m, confrontando com sucessores de João Eduardo Arruda, onde encontrará o **Marco 07**, de onde segue aramado, confrontando com Gisela Araújo Bonadio, com os seguintes rumos e distancias: 08°20'NE - 4.550,00m; 88°10'SW - 9.100,00m; 38°50'NW - 6.100,00m, onde encontrará o **Marco 10**, cravado na margem direita do Ribeirão Corizeu, de onde segue pelo veio d'água abaixo do referido Ribeirão com a distancia de 16.500m se projeta em reta onde encontrará o **Marco 00**, também cravado na margem direita ficando o Ribeirão Corizeu como divisa natural, fechando assim o perimetro. **PROPRIETÁRIO: JAIRO DIAS PEREIRA**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, FILHO DE Jainé Dias Pereira e Domicilia dos Reis Pereira, RG 206.060 SSP-MT, CIC 117.227.621-87, residente e domiciliado à Av. São João, Jardim Santa Bárbara, em Rondonópolis-MT. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matricula nº 267, Livro 2-A, fls. 081/081v° - Livro 2-B, fls. 074/074v° - Livro 2-C, fls. 184/184v° - Livro 2-K, fls. 030/030v° - Livro 2-Q, fls. 195/195v° - Livro 2-AD, fls. 076/076v° - Livro 2-AN, fls. 050 em 01 de Setembro de 1992, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT, datada em 02/10/2017. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

**R.01/17.604** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. O imóvel acima encontra-se hipotecado em favor do BANCO DO BRASIL S.A., agência de Cuiabá-MT, **em 1º grau**, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 88/00.274-8, emitida em Cuiabá-MT, no valor de R\$ 120.505.046,00, vencimento em 15/08/1989, registrada sob nº 10.182, Lº 3-AC e 04-32.443, Lº 2-DN em 18/09/1989; **em 2º grau**, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 88/00271-3, no valor de R\$ 204.702.954,00, vencimento para 15/08/1992, registrada sob nº 10.198, Lº 3-AC e 05-32.443, Lº 2-DN em 05/09/1988; **em 4º grau**, conforme Cédula de Crédito Comercial nº 88/00073-0, emitida em Cuiabá-MT, no valor de R\$ 508.000,00, vencimento para 31/01/1990, registrada sob nº 10.661, Lº 3-AD e 07-82.443, Lº 2-DN em 03/10/1989; **em 5º grau**, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 90/00006-4, emitida em Cuiabá-MT, no valor de R\$

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

17.093.459,92, vencimento em 15/05/1990, registrada sob nº 10.823, Lº 3-AE e 09-32.443, Lº 2-DN em 22/05/1990; e Existe Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, datado de Cuiabá-MT, 09/07/1990, celebrado entre o proprietário e o IBAMA referente a área de 20% do total da propriedade, averbado sob nº 10-32443, Lº 2-DN em 13/08/1990, todas no RGI do 6º Ofício de Cuiabá-MT. Chapada dos Guimarães, 01 de Setembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.02/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 01 de Setembro de 1.992. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e empresário, ela do lar, inscritos no CPF nº 117.227.621-87, residentes e domiciliados em Paranatinga-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 6º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 92/00140-8, emitida em Paranatinga-MT, 10/06/1992, registrada sob nº 060 do Livro 03, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 1.040.813.980,00 (Um bilhão, quarenta milhões, oitocentos e treze mil, novecentos e oitenta cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 07 de Novembro de 1.992. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula constou declaração que os Devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 01 de Setembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.03/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 01 de Setembro de 1.992. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e empresário, inscritos no CPF nº 117.227.621-87, residentes e domiciliados à Av. Castelo Branco, nº 1.575, em Paranatinga-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 7º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 92/00155-6, emitida em Paranatinga-MT, 02/07/1992, registrada sob nº 060 do Livro 03, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 1.040.813.980,00 (Um bilhão, quarenta milhões, oitocentos e treze mil, novecentos e oitenta cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 07 de Novembro de 1.992. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula constou declaração que os Devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 01 de Setembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.04/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 01 de Setembro de 1.992. **DEVEDORES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e empresário, ela do lar, inscritos no CPF nº 117.227.621-87, residentes e domiciliados à Av. Castelo Branco, nº 1.575, em Paranatinga-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 8º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 92/00257-9, emitida em Paranatinga-MT, 19/08/1992, registrada sob nº 062 do Livro 03, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 7.793.262.400,00 (Sete bilhões, setecentos e noventa e três milhões, duzentos e sessenta e dois mil e quatrocentos cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 31 de Maio de 1.993. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula constou declaração que os Devedores não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Antonio Francisco de Carvalho  
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 17.604    Data: 07/12/2017    Livro: 02 - CJ    Ficha: 02

Guimarães, 01 de Setembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé.  
Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

**R.05/17.604** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 12 de Novembro de 1.992. **DEVEDORA:** CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em Rondonópolis-MT, CGC nº 00.170.225/0001-96, representada pelos sócios gerentes: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES: JAIRO DIAS PEREIRA** e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, brasileiros, casados, ele agropecuarista e comerciante, CPF nº 117.227.621-87, ela do lar, CPF nº 047.947.961-53, residentes em Rondonópolis-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 9º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 92/0052-5, emitida em Rondonópolis-MT, 23/03/1992, registrada sob nº 123, Lº 03, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 375.000.000,00 (Trezentos e setenta e cinco milhões de cruzeiros). **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Rondonópolis-MT. **PRAZO:** Vencimento em 23 de Setembro de 1.992. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Rondonópolis-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros" Básicos e Adicionais. **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os Interv. Hipotecantes declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 12 de Novembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

**R.06/17.604** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 12 de Novembro de 1.992. **DEVEDORA:** CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em Rondonópolis-MT, CGC nº 00.170.225/0001-96, representada pelos sócios gerentes: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES: JAIRO DIAS PEREIRA** e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, brasileiros, casados, ele agropecuarista e comerciante, CPF nº 117.227.621-87, ela do lar, CPF nº 047.947.961-53, residentes em Rondonópolis-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Rondonópolis-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 10º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 92/00052-5, emitida em Rondonópolis-MT, 23/03/1992, registrada sob nº 124, Lº 03, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 375.000.000,00 (Trezentos e setenta e cinco milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 24 de Abril de 1.992. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Rondonópolis-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros Básicos e Adicionais". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os Interv. Hipotecantes declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 12 de Novembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

**R.07/17.604** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 12 de Novembro de 1.992. **DEVEDORA:** CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em Rondonópolis-MT, CGC nº 00.170.225/0001-96, representada pelos sócios gerentes: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES: JAIRO**

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e comerciante, CPF nº 117.227.621-87, ela do lar, CPF nº 047.947.961-53, residentes em Rondonópolis-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Rondonópolis-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 11º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 92/00211-0, emitida em Rondonópolis-MT, 30/06/1992, registrada sob nº 125, Lº 03, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 600.000.000,00 (Seiscentos milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 24 de Dezembro de 1.992. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros Básicos e Adicionais". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os Interv. Hipotecantes declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 12 de Novembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.08/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 12 de Novembro de 1.992. **DEVEDORA:** CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em Rondonópolis-MT, CGC nº 00.170.225/0001-96, representada pelos sócios gerentes: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e comerciante, CPF nº 117.227.621-87, ela do lar, CPF nº 047.947.961-53, residentes em Rondonópolis-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Rondonópolis-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 12º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 92/00212-9, emitida em Rondonópolis-MT, 30/06/1992, registrada sob nº 126, Lº 03, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 600.000.000,00 (Seiscentos milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 31 de Julho de 1.992. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Rondonópolis-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros Básicos e Adicionais". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os Interv. Hipotecantes declararam sob as penas da Lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 12 de Novembro de 1.992. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.09/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 04 de Fevereiro de 1.993. **DEVEDOR:** PEDRO GHIRGI, brasileiro, solteiro, agricultor, CPF nº 135.946.948-87, residente e domiciliado em Paranatinga-MT. **INTERVENIENTES GARANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, agropecuarista e do lar, CPF nº 117.227.621-87, residentes em Paranatinga-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 13º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 92/00354-0, emitida em Paranatinga-MT, 18/11/1992, registrada sob nº 205, Lº 03-A em 04/02/93, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 1.157.969.790,91 (Um bilhão, cento e cinquenta e sete milhões, novecentos e sessenta e nove mil, setecentos e noventa cruzeiros e noventa e um centavos). **PRAZO:** Vencimento em 31 de Maio de 1.993. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula constou declaração que os Interv. Garantes não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 04 de Fevereiro de 1.993. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.10/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 04 de Fevereiro de 1.993. **DEVEDOR:** JAIME DIAS PEREIRA FILHO, brasileiro, casado, agropecuarista, comerciante, político, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF nº 207.092.261-87. **INTERVENIENTES GARANTES:** JAIRO DIAS PEREIRA e sua esposa IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e do lar, CPF nº

Selo de Autenticidade do Ato - BSU5050505

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT  
*Antonio Francisco de Carvalho*  
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 17.604 | Data: 07/12/2017 | Livro: 02 - CJ | Ficha: 03

117.227.621-87, ela do lar, CPF nº 047.947.961-53, residentes e domiciliados em Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 14º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 92/00277-3, emitida em Paranatinga-MT, 14/09/1992, registrada sob nº 206, Lº 3-A, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 969.576.519,32 (Novecentos e sessenta e nove milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quinhentos e dezenove cruzeiros e trinta e dois centavos). **PRAZO:** Vencimento em 31 de Maio de 1.993. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Na cédula constou declaração que os Interv. Garantes não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 04 de Fevereiro de 1.994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.11/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 22 de Abril de 1.994. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 15º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 93/00125-8, emitida em Paranatinga-MT, aos 01/07/1993, e registrada sob nº 392, livro 3-A, em 22/04/94, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 47.880.827.948,70 (Quarenta e sete bilhões, oitocentos e oitenta milhões, oitocentos e vinte e sete mil, novecentos e quarenta e oito cruzeiros, e setenta centavos). **PRAZO:** Vencimento em 30 de Setembro de 1.993. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam sob as penas da Lei que, não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.958 de 09/09/82 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de Abril de 1.994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.12/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 22 de Abril de 1.994. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 16º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 93/00208-4, emitida em Paranatinga-MT, aos 08/10/1993, e registrada sob nº 393, livro 3-A, em 22/04/94, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** 17.497.307,10 (Dezessete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, trezentos e sete cruzeiros, e dez centavos). **PRAZO:** Vencimento em 20 de Junho de 1.997. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam sob as penas da Lei que, não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

do Decreto Lei 1.958 de 09/09/82 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de Abril de 1.994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.13/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 22 de Abril de 1.994. **DEVEDORA:** JAIRO DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 17º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 93/00211-4, expedida em Paranatinga-MT, aos 11/10/1993, e registrada sob nº 394, livro 3-A, em 22/04/94, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** 10.054.202,42 (Dez milhões, cinquenta e quatro mil, duzentos e dois cruzeiros, e quarenta e dois centavos). **PRAZO:** Vencimento em 15 de Junho de 1.994. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam sob as penas da Lei que, não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.958 de 09/09/82 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de Abril de 1.994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.14/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 22 de Abril de 1.994. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 18º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 93/00212-2, expedida em Paranatinga-MT, aos 11/10/1993, e registrada sob nº 395, livro 3-A, em 22/04/94, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** 229.931.527,06 (Duzentos e vinte e nove milhões, novecentos e trinta e um mil, quinhentos e vinte e sete cruzeiros, e seis centavos). **PRAZO:** Vencimento em 15 de Maio de 1.994. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula. Os devedores declararam sob as penas da Lei que, não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.958 de 09/09/82 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de Abril de 1.994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.15/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 22 de Abril de 1.994. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, agropecuarista e empresário, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº 117.227.621-87, residentes e domiciliados no Município de Paranatinga-MT. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 19º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 93/00220-3, expedida em Paranatinga-MT, aos 21/10/1993, e registrada sob nº 396, livro 3-A, em 22/04/94, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** 57.482.881,76 (Cinquenta e sete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e oitenta e um cruzeiros, e setenta e seis centavos). **PRAZO:** Vencimento em 15 de Maio de 1.994. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** As constantes da cédula.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Antonio Francisco de Carvalho  
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 17.604      Data: 07/12/2017      Livro: 02 - CJ      Ficha: 04

Os devedores declararam sob as penas da Lei que, não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.956 de 09/09/82 e suas posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o IAPAS. Chapada dos Guimarães, 22 de Abril de 1.994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

**AV.16/17.604** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Conforme Aditivo de Ré-Ratificação, à Cédula sob nº 92/00257-9, expedida pelo Banco do Brasil S/A, agência de Paranatinga-MT, aos 01/07/1993, referente ao **R-04** desta matrícula, fica retificado o seguinte: **OBJETO DE GARANTIA:** EM PENHOR CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros, a colheita do produto da lavoura estimado em ARROZ EM CASCA: 19.800.000 KG, período agrícola 93/94, a Cr\$ 11,62/KG, totalizando em Cr\$ 230.076.000,00. **PRORROGAÇÃO DO PRAZO:** Novo vencimento para 15 de Maio de 1994. **DESVINCULAÇÃO DO PROAGRO.** Fica ratificada todas as demais cláusulas da cédula, Chapada dos Guimarães, 05 de Maio de 1.994. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

**R.17/17.604** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 14 de Julho de 1.995. **RÉU:** JAIRO DIAS PEREIRA. **AUTOR:** CONAB. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Carta Precatória sob nº 073/95, com despacho datado aos 16/05/95, assinado pela Dr. Juanita Cruz da Silva - Juíza de Direito da Comarca de Chapada dos Guimarães, advinda da 2ª Vara da Justiça Federal em Cuiabá-MT, aos 11/05/1995, assinado pelo Dr. Rubem Martinez Cunha - Juiz Federal Substituto, extraído dos Autos de Execução nº 95.646-4. **VALOR:** Não Consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Chapada dos Guimarães, 14 de Julho de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

**R.18/17.604** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 18 de Julho de 1.995. **RÉU:** JAIRO DIAS PEREIRA E S/M. **AUTOR:** BANCO DO BRASIL S/A. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora de Bens, expedido pela Única Vara Cível da Comarca de Chapada dos Guimarães, aos 28/06/1995, assinado pela Drª. Juanita Cruz da Silva - Juíza de Direito da Comarca de Chapada dos Guimarães, extraído dos Autos de Execução processo nº 1.207/94. **VALOR:** Não Consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Chapada dos Guimarães, 18 de Julho de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

**R.19/17.604** - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 24 de Julho de 1.995. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, CPF nº 047.947.961-53. **CREDORES:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 2º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real sob nº 91/00268-30 emitida em Paranatinga-MT, aos 07 de Novembro de 1991, e registrada sob nº 91

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

695, do livro 3-C, aos 24/07/1995, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 104.000.000,00 (Cento e quatro milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 09 de Dezembro de 1.996. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos". **CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Os devedores declararam que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 24 de Julho de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.20/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 24 de Julho de 1.995. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, CPF nº 047.947.961-53. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 21º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real sob nº 91/00266-4, emitida em Paranatinga-MT, aos 07 de Novembro de 1991, e registrada sob nº 696, do livro 3-C, aos 24/07/1995, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 48.000.000,00 (Quarenta e oito milhões de cruzeiros). **PRAZO:** Vencimento em 09 de Dezembro de 1.996. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos". **CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Os devedores declararam que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 24 de Julho de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.21/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 24 de Julho de 1.995. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, brasileiros, casados, ele empresário agropecuarista, ela do lar, residentes e domiciliados na Av. Brasil, s/nº, Centro, na Cidade de Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 22º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real sob nº 93/00170-3, emitida em Paranatinga-MT, aos 01 de Outubro de 1993, e registrada sob nº 697, do livro 3-C, aos 24/07/1995, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 23.556.000,00 (Vinte e três milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil cruzeiros reais). **PRAZO:** Vencimento para quinze (15) de Dezembro (12) de 1.998. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos". **CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Os devedores declararam que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 24 de Julho de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.22/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 24 de Julho de 1.995. **DEVEDOR:** JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, e sua mulher IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, brasileiros, casados, ele empresário agropecuarista, ela do lar, residentes e domiciliados na Av. Brasil, s/nº, Centro, na Cidade de Paranatinga-MT. **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 23º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real sob nº 93/00171-1, emitida em Paranatinga-MT, aos 01 de Outubro de 1993, e registrada sob nº 698, do livro 3-C, aos 24/07/1995, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** Cr\$ 7.229.080,32 (Sete milhões, duzentos e vinte e nove mil, oitenta cruzeiros reais e trinta e dois centavos). **PRAZO:** Vencimento para 15 de Dezembro de 1.998. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos". **CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Os devedores declararam que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 24 de Julho de 1.995. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Antonio Francisco de Carvalho  
OFICIAL REGISTRADOR

Matrícula: 17.604      Data: 07/12/2017      Livro: 02 - CJ      Ficha: 05

R.23/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 07 de Agosto de 1.996. **DEVEDOR: JAIRO DIAS PEREIRA**, comerciante, e sua mulher **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Av. São João, 450, Jardim Santa Barbara, em Rondonópolis-MT, portadores do CPF nº 117.227.621-87. **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A.**, agência de Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 24º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 96/70066-1, emitida em Paranatinga-MT, e registrada sob nº 1.212, livro 3-F, aos 07/08/96, no 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais). **PRazo:** Vencimento para 31 de Outubro de 2.002. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Paranatinga-MT. **JUROS:** conforme cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** Fica estabelecido que não poderão gravar de qualquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, transferir ou de qualquer forma alienar, na vigência desta cédula os bens constitutivos da garantia. Na cédula constou declaração que os devedores não são responsáveis direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Chapada dos Guimarães, 07 de Agosto de 1.996. É referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

AV.24/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Existe Carta Precatória Cível, com despacho datado aos 28/08/96 assinado pela Drª Juanita C. da Silva - Juíza de Direito da Comarca de Chapada dos Guimarães, advinda do juízo de Direito da Comarca de Rondonópolis-MT, assinado pela Drª Maria T. Ferreira, Juíza de Direito, extraído dos Autos do Processo nº 285/96, em que **BANCO BAMBREINDUS DO BRASIL S/A**, move contra **CEREALISTA PARANATINGA LTDA INS. E COM. e OUTROS**, devidamente protocolada no RGI de Chapada dos Guimarães-MT sob nº 5.182-053/96 em 03/09/96. Chapada dos Guimarães, 13 de Setembro de 1.996. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R.25/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 29 de Agosto de 1.997. **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede na Capital Federal, inscrito no CGC nº 00.000.000/4107-64, representado pelo Administrador de sua agência Esperança Cuiabá-MT, o Sr. **OSVALDO ATAÍDIO GONÇALVES**, brasileiro, casado, bancário, residente e domiciliado em Cuiabá-MT. **DEVEDOR: JAIRO DIAS PEREIRA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Fazenda J.J. em Paranatinga-MT, CPF nº 117.227.621-87, e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada na Fazenda J.J. em Paranatinga-MT, CPF nº 047.947.961-53. **TÍTULO:** Hipoteca Cedular de 25º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívidas com Garantia Hipotecária, lavrada as fls. 160/162, livro 041, aos 23/05/1997, no 2º Serviço Notarial e Registral de Várzea Grande-MT, pelo Tabelião Substituto Hernes G. Ferreira. **VALOR:** R\$ 617.418,79 (Seiscientos e dezessete mil, quatrocentos e dezoito reais e setenta e nove centavos). **PRazo:** Vencimento para 31 de Outubro de 2.005. **CONDIÇÕES:** Os devedores obrigam-se a não alugar, alienar ou onerar os bens gravados sem prévio e expresso consentimento do Banco, dado por escrito. Os devedores declararam que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. E todas as demais constantes na

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

escritura. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel n° 901.156.140.767-8, conforme apresentação na escriturada Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais n° E-0.438.469, Chapada dos Guimarães, 29 de Agosto de 1.997. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

R. 26/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Feito em 29 de Agosto de 1.997. **DEVEDORES:** **JAIRO DIAS PEREIRA**, agricultor e sua esposa **IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA**, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Paranatinga-MT, portadores do CPF n° 117.227.621-87 e 047.947.961-53 respectivamente; **ANTÔNIO FERREIRA LIMA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 434.835.771-49; **EDSON ALVES DA SILVA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 415.494.441-72; **JOÃO BOSCO BORGES DE LIMA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 550.713.331-04; **ROSELI MORAES SILVA**, brasileira, solteira, agricultora, residente e domiciliada em Paranatinga-MT, CPF n° 377.999.751-72; **ELSON FRACO DA SILVA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 519.589.451-53; **DOMINGOS GONÇALVES FERREIRA**, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 156.141.401-82; **ODELAR FRANCISCO DA SILVA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 163.809.401-20; **GERALEY ALVES MOREIRA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 382.237.831-34; **SEBASTIÃO LUIZ DA SILVA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 566.926.411-87; **JOSÉ PAULO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 459.777.631-15; **ALÍPIO DE SOUZA REIS**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 419.864.821-20; **ANÍSIO MARQUES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 550.653.251-20; **JOSIMO CAMPOS DE MELO**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 320.329.431-15; **AILTON RODRIGUES BENITES**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 495.489.131-00; **BENEDITO MIGUEL PEREIRA**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 276.543.621-53; **ONÉSIMO DE CAMPOS MELLO**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, CPF n° 514.650.351-68; **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A., agência de Cuiabá-MT. **TÍTULO:** Hipoteca Cédular de 2ª Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Hipotecária sob n° 97/70003-3, emitida em Cuiabá-MT, aos 27/05/1997, e registrado sob n° 1.510 do livro 3-G, aos 29/08/1997, no RGI de Chapada dos Guimarães-MT. **VALOR:** R\$ 1.983.982,59 (Um milhão, novecentos e oitenta e três mil, novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos). **PRAZO:** Vencimento para 31 de Outubro de 2.005. **PRAZO DE PAGAMENTO:** Cuiabá-MT. **JUROS:** conforme Cláusula "Encargos Financeiros". **CONDIÇÕES:** Fica estabelecido que não poderão gravar de qualquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, transferir ou de qualquer forma alienar, na vigência desta cédula, os bens constitutivos da garantia. Na cédula constou declaração que os devedores não são responsáveis direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel n° 901.156.140.767-8. Chapada dos Guimarães, 29 de Agosto de 1.997. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

AV. 27/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. Conforme Escritura Pública de Aditivo de Retificação e Ratificação à Escritura Pública de Confissão de Dívidas Com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 111, livro 120, aos 23/04/1999, no 3º Tabelionato de Notas de Bondonópolis-MT, pela Tabela Substituta Terceira de Lurdes Garcia Xavier, referente a hipoteca registrada no R-25, objeto desta matrícula, fica retificado o seguinte: **ALTERAÇÃO DE VENCIMENTO:** Alterado o

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Antonio Francisco de Carvalho  
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 17.604	Data: 07/12/2017	Livro: 02 - CJ	Ficha: 06
-------------------	------------------	----------------	-----------

vencimento da prestação vencida em 31/10/1998 para 31 de Julho de 1.999. Fica ratificada todas as demais cláusulas da escritura. Chapada dos Guimarães, 29 de Abril de 1.999. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

AV.28/17.604 - Conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus, do RGI do 1º Ofício de Chapada dos Guimarães-MT. **OBS.:** No imóvel acima EXISTE: Protocolo nº 30895, datado de 27/10/2010, onde figura como apresentante, Justiça Federal de Cáceres-MT, referente a Carta Precatória nº 56/2010 - Processo 2007.36.02.000002-6, partes no documentos Fazenda Nacional - Exequente e Jairo Dias Pereira - Executado, protocolo 45811, datado de 20/05/2013, onde figura como apresentante Justiça Federal Subseção de Rondonópolis-MT, Ofício SEXEC - 84.2013, Execução Fiscal: 2006.36.02.003493-0, onde figura como Exequente: Fazenda Nacional, e como Executados: Jairo Dias Pereira e Outros; a Protocolo nº 71452, OS: 56869, datado de 07/06/2017 - Referente ao Ofício nº 1253/2017 - advindo do Poder Judiciário Comarca de Paranatinga-MT, Segunda Vara Cível, Processo Código: 79318 - Número Único: 1426-39.2017.811.0044, Espécie: Procedimento Ordinário - Procedimento de Conhecimento - Processo de Conhecimento - Processo Cível e do Trabalho, Polo Ativo: Canarana Transmissora de Energia S/A, Polo Passivo: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira, como consta nos protocolos acima, do RGI de Chapada dos Guimarães-MT. "Emolumentos para Transferência: R\$ 63,00 - Selo Digital nº BAC-74865". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 07 de Dezembro de 2017.

AV.29/17.604 - Protocolado sob nº 50.850, aos 04 de Dezembro de 2017. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE:** Procede-se a esta averbação em conformidade ao contido na Ordem de Indisponibilidade advinda da Central de Indisponibilidade de Bens pelo emissor Silvano Moreno de Souza, extraído dos autos sob nº 00007378020175230021, protocolo de indisponibilidade sob nº 201711.1607.00402335-IA-930, datado de 16/11/2017, da MT - 1ª VARA DO TRABALHO DE MATO GROSSO, Nome do Processo - MINISTERIO PÚBLICO DO TRABALHO DE MATO GROSSO, onde figura como Parte Executada, JAIRO DIAS PEREIRA, CPF: 117.227.621-87; para efetuar a **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - BAC-74715)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 12 de Dezembro de 2017.

AV.30/17.604 - Protocolado sob nº 57.335, aos 10 de Outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procede-se a esta averbação nos termos do contido no Requerimento datado de 07/10/2019, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 26/09/2019, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 1325-63.1996.8.11.0003;** onde figura como Exequente, BANCO SISTEMA S/A, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, Executados, CEREALISTA PARANATINGA COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, e, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, CPF nº 047.947.961-53;

Selo de Autenticidade do Ato - BSU5050505



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

sendo o valor da causa de R\$ 1.871.971,91. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 13,80 (Selo Digital - BIK77961)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 24 de Outubro de 2019.

AV. 31/17.604 - Protocolado sob nº 58.870, aos 19 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Proceda-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 27/02/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001651-23.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 158.979.259,29. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BEM44135)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

AV. 32/17.604 - Protocolado sob nº 58.878, aos 20 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Proceda-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 04/03/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001326-48.1996.8.11.003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, e, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87; sendo o valor da causa de R\$ 3.358.019,47. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BEM44135)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

R. 33/17.604 - Protocolado sob nº 59.568, aos 17 de Junho de 2020. **REGISTRO DE PENHORA**: Proceda-se a este registro de conformidade com o contido no Mandado de Cumprimento de Carta Precatória, datado de 16/03/2020, expedido por Zélia Alves Bispo da Silva - Gestora Judiciária, bem como Despacho proferido em data de 12/07/2019, pelo Dr. Carlos Eduardo de Moraes e Silva - MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Paranatinga-MT, extraído dos **Autos sob nº 1000499-85.2019.811.0044**; onde figura no **Polo Ativo, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**; e no **Polo Passivo, JAIRO DIAS PEREIRA**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - NLG-28697)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 26 de Junho de 2020.

R. 34/17.604 - Protocolado sob nº 61.420, aos 19 de Novembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA**: Proceda-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 22/10/2019, assinado pelo Dr. Jorge Lafelice dos Santos - MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 1325-63.1996.811.0003 - Cód. 41400**; onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matricula: 17.604    Data: 07/12/2017    Livro: 02 - CJ    Ficha: 07

Proveniente 39/2014-CNJ, devido à indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 73,20 (Selo Digital - BMX-44222)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 04 de Dezembro de 2020.

R. 35/17.604 - Protocolado sob nº 64024, aos 26 de Julho de 2021. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Sari- MM, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos Autos sob nº 0001651-23.1996.811.0003; onde figura como Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A; e como Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS; para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Valor da causa é de R\$ 2.659.785,29. "Emolumentos: R\$ 77,00 (Selo Digital - BPG-81987)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 12 de Agosto de 2021.

AV.36/17.604- Aos 12 de Agosto de 2021. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO**: Com base no artigo 213, inciso "I", alínea "a", procede-se esta averbação com a finalidade de corrigir as informações pertinentes ao R-35 da presente matrícula, na qual deixou de constar corretamente o **selo digital**. Desta forma faz a presente, e a informação correta, segue a diante descrita. (**SELO DIGITAL - BPQ-81987**). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT 12 de Agosto de 2021.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE PARANATINGA-MT  
João Gabriel Silva Tirapelle - Oficial Registrador

**RGI - CERTIFICO** que o presente Documento Eletrônico refere-se à **MATRÍCULA nº 17604, do Livro nº 02**, e tem valor de **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS**. O referido é verdade e dou fé, aos **28/04/2022**.

Assinada Digitalmente

ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO

Selo de Controle Digital - Cód. Ato -

Cód. da Serventia: 114 - Ato de Notas e de Registro

O.S. - 146519

R\$ 110,80

Selo de Controle  
Digital

BSU50505

Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos) -  
QRCode



Selo de Autenticidade do Ato - BSU50505





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QALDA-83S7D-DJ4GD-EE4JM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cinthy Caroline Bettega (CPF 060.287.531-57)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QALDA-83S7D-DJ4GD-EE4JM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



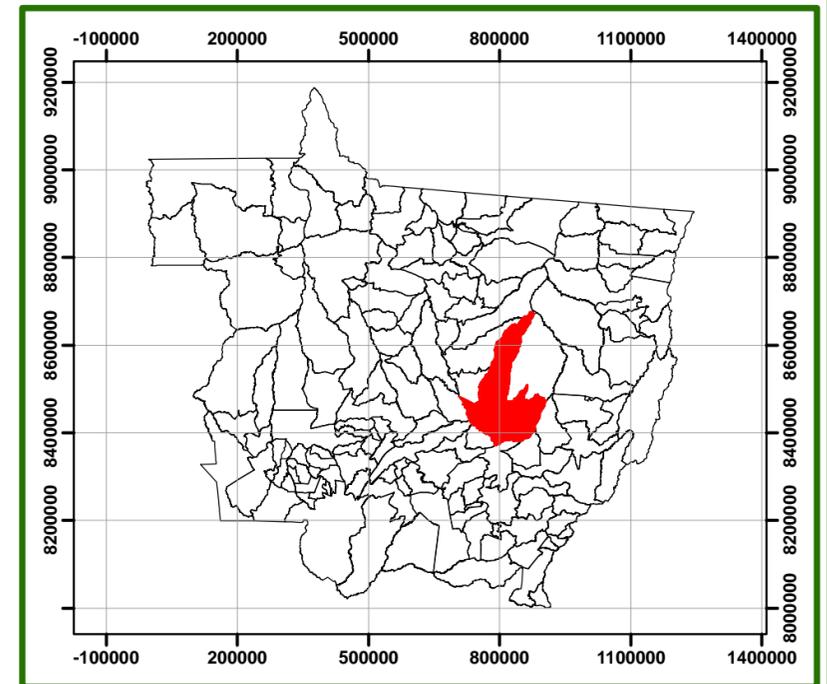
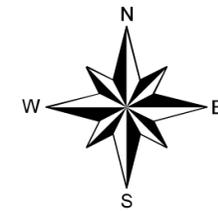
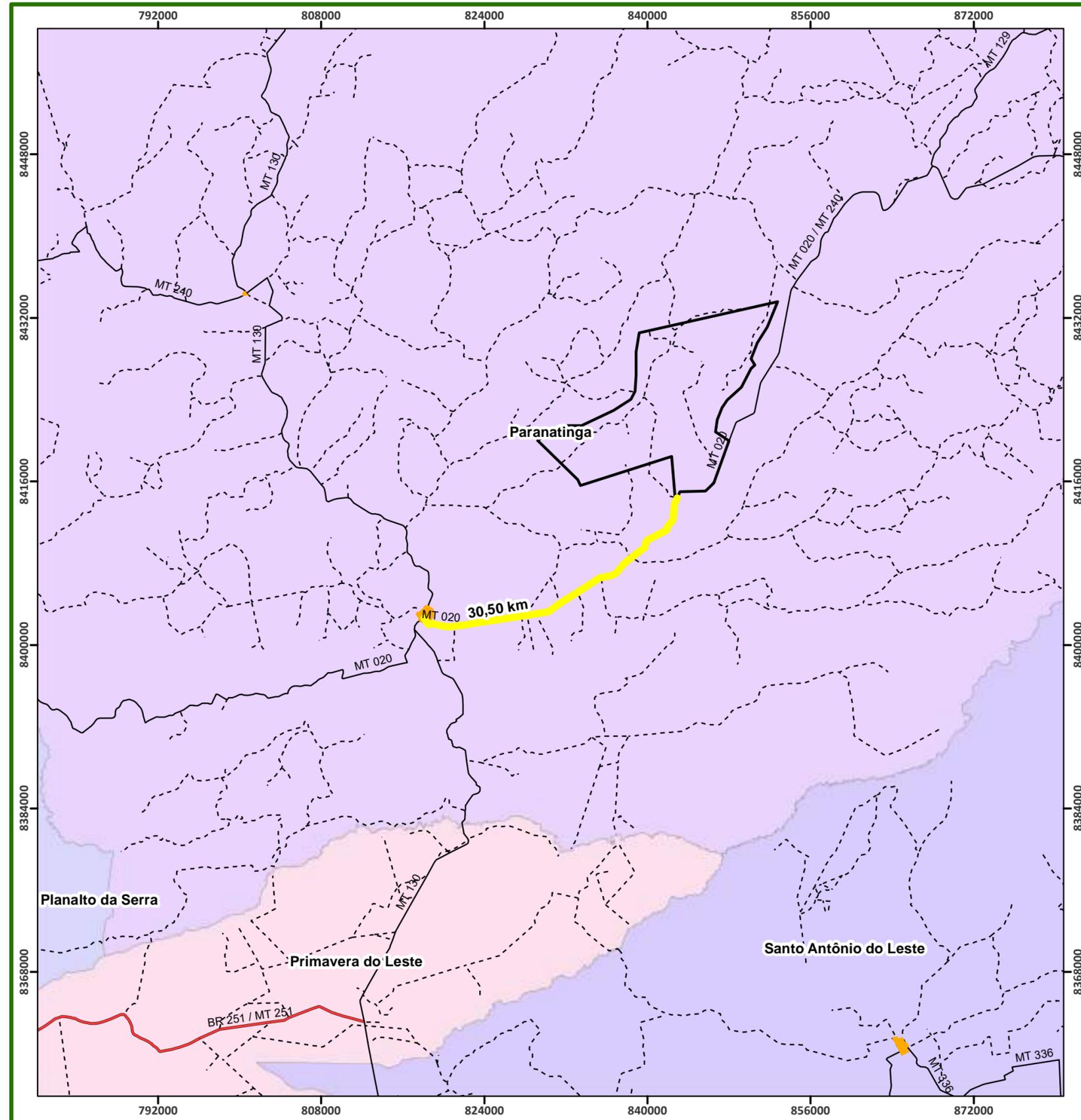
---

## ANEXO 02

## CROQUI DE ACESSO

---





### Legenda

- Vias de Acesso
- Fazenda Três Irmãos
- Vias Interurbanas**
- Rodovia Municipal
- Rodovia Estadual
- Rodovia Federal
- Área Urbana

Empreendimento: <b>Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ)</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Acesso			
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:400.000	Data: 03/09/2022	
Resp. Técnico: Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:	Rota:	Fuso: 21 / 57° Wgr
	Satélite:		



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*-\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12  
 Número do documento: 23053020031984500000115559593  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

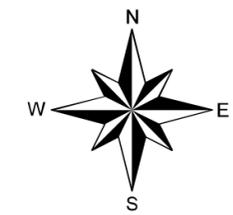
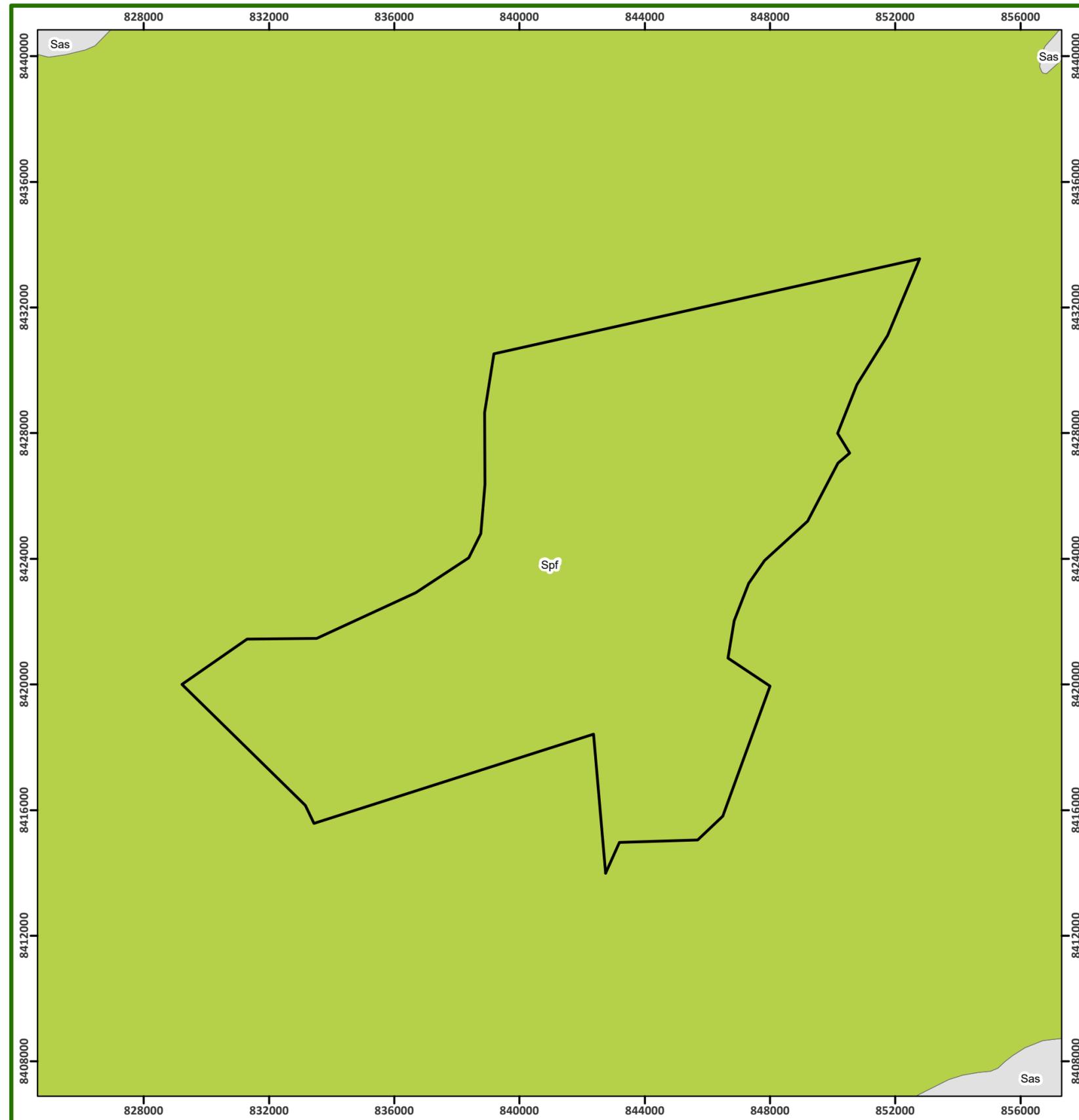
---

## ANEXO 03

# CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL

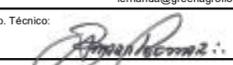
---





**Legenda**

Fazenda Três Irmãos  
 Spf - Savana Parque Estacional com Floresta de Galeria

Empreendimento: <b>Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ)</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Paranatinga - MT			
Assunto: Croqui de Tipologia Vegetal			
Elaborador: Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:130.000	Data: 03/09/2022	
Resp. Técnico: 	Data da Imagem:	Rota:	
Eng. Agrônomo - CREA 1207167070		Base: RADAMBRASIL	Fuso: 21 / 57° Wgr



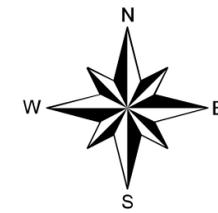
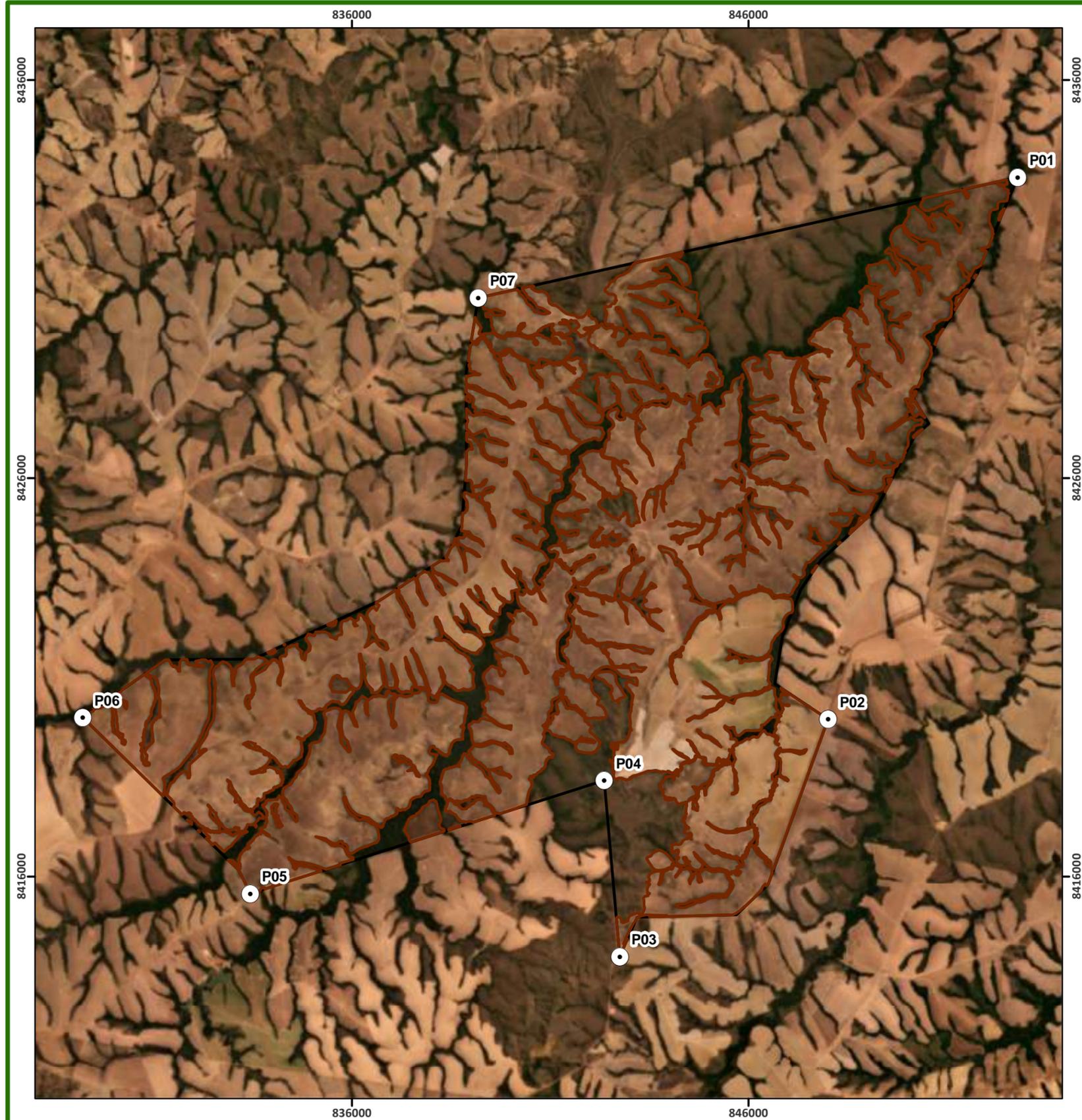
---

## ANEXO 04

# CROQUIS DE SITUAÇÃO

---





**Legenda**

- Vértices
- Área Consolidada - 14.782,6705 ha
- Fazenda Três Irmãos

Ponto	Coordenadas UTM	
	E(m)	N(m)
P01	852.777,34	8.433.545,01
P02	848.004,42	8.419.978,15
P03	842.741,13	8.413.995,66
P04	842.381,53	8.418.376,28
P05	833.424,14	8.415.564,84
P06	829.206,97	8.420.010,84
P07	839.177,79	8.430.504,72

Imóvel:	<b>Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ)</b>		Elaboração:		
Interessado:	Jairo Dias Pereira				
Município:	Paranatinga - MT				
Assunto:	Croqui de Situação				
Elaboração:	Fernanda Ceconello - (65) 3623-8950 fernanda@greenagroflorestal.com	Escala:	1:103.000	Data:	03/09/2022
Resp. Técnico:		Data da Imagem:	08/2022	Rota:	
	Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Satélite:	PLANET	Fuso:	21 / 57º Wgr



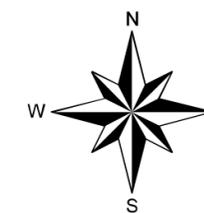
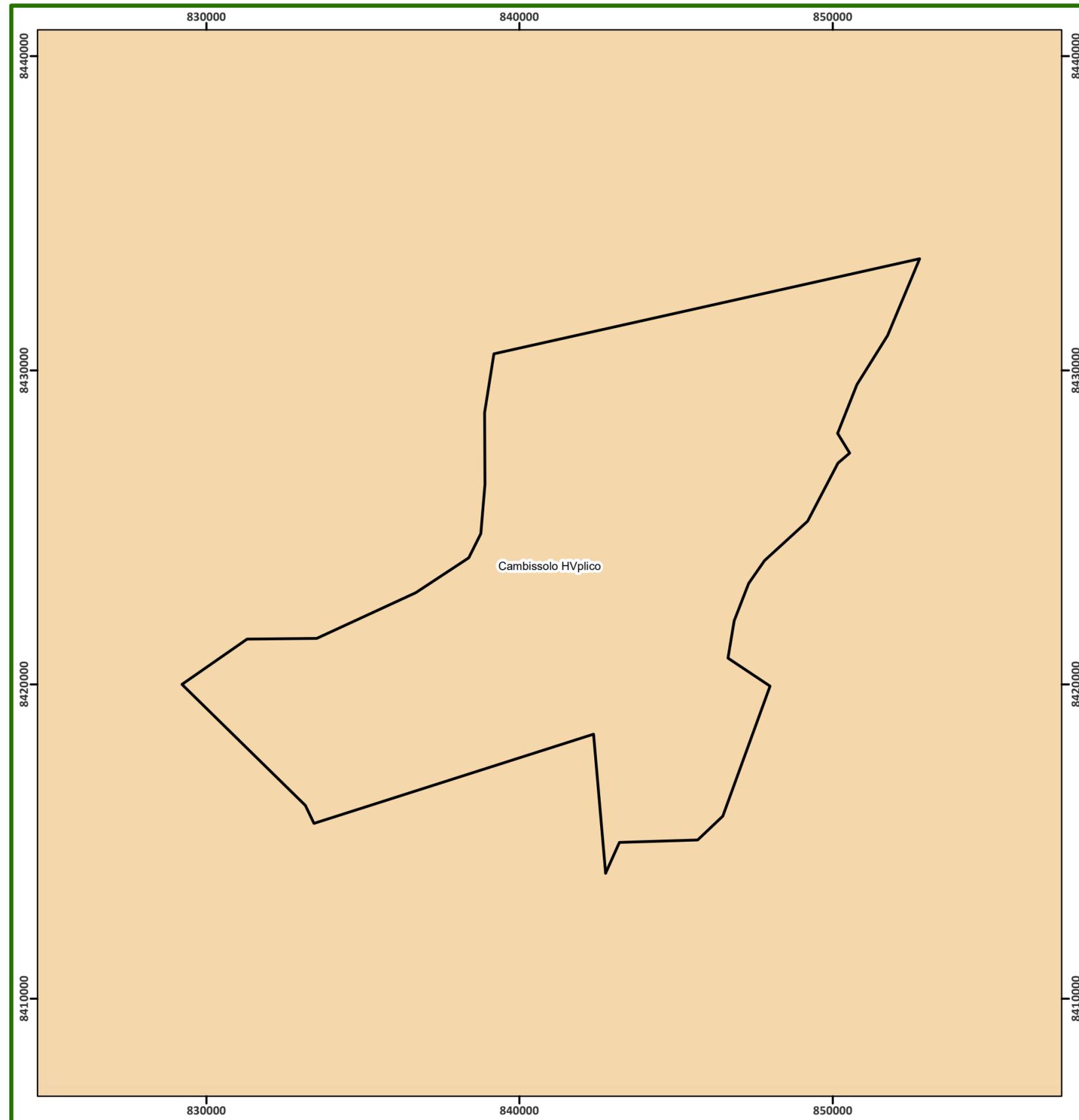
---

## ANEXO 05

# CROQUI DE SOLOS

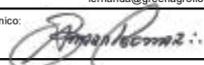
---





**Legenda**

 Fazenda Três Irmãos  
 Solos - RadamBrasil  
 Cambissolo Háplico

Empreendimento:	<b>Fazenda Três Irmãos (Fazenda JJ)</b>		Elaboração:		
Interessado:	Jairo Dias Pereira				
Município:	Paranatinga - MT				
Assunto:	Croqui de Solos				
Elaborador:	Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala:	1:130.000	Data:	03/09/2022
Resp. Técnico:		Data da Imagem:		Rota:	
	Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Base:	RADAMBRASIL	Fuso:	21 / 57° Wgr



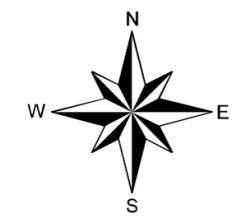
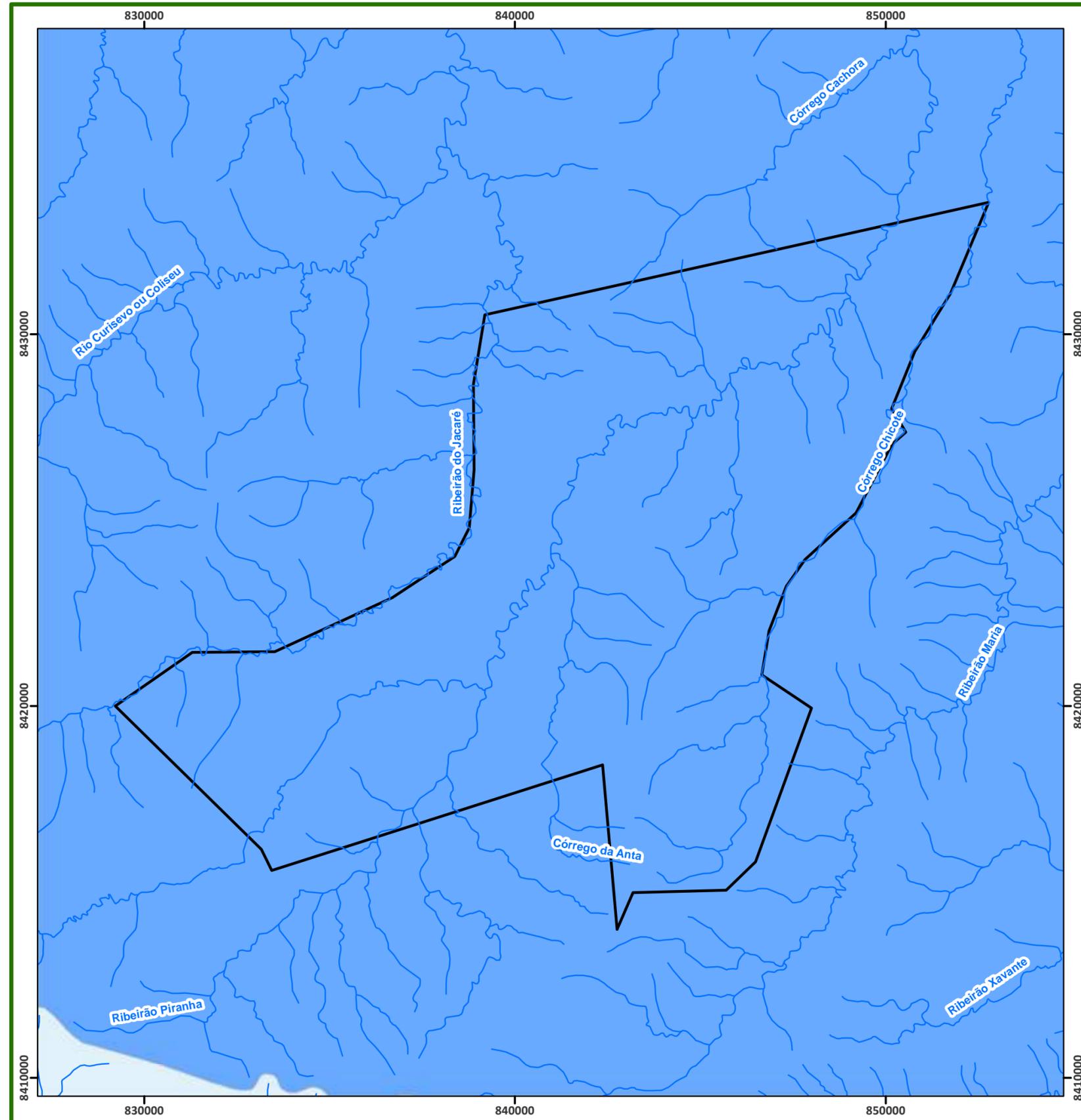
---

## ANEXO 06

# CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS

---





**Legenda**

- Hidrografia
- Fazenda JJ - Desmembrada
- Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Xingú, Unidade Alto Xingú

Empreendimento: <b>Fazenda Três Irmãos</b>		Elaboração:	
Interessado: <b>Jairo Dias Pereira</b>			
Município: <b>Juscimeira - MT</b>			
Assunto: <b>Croqui de Bacias Hidrográficas</b>			
Elaborador: <b>Fernanda Ceconello</b> <small>fernanda@greenagroflorestal.com</small>	Escala: <b>1:110.000</b>	Data: <b>03/09/2022</b>	
Resp. Técnico: <b>Cleomar Nuhes do Amaral</b> <small>Eng. Agrônomo - CREA 1207167070</small>	Data da Imagem:	Rota:	
	Base:	Fuso:	<b>21 / 57° Wgr</b>



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12  
 Número do documento: 23053020031984500000115559593  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

---

## **ANEXO 07**

# **ELEMENTOS DA AMOSTRA**

---



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20



Fazendas, Sítios e Chácar... ▾ / Zona Rural

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 77250000m² - Zona Rural



fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Zona Rural, Nova Mutum - MT

**Venda R\$ 400.000.000**  
condomínio não informado  
IPTU não informado

77250000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 400.000.000, Zona Rural, Nova Mutum - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-ar-condicionado-zona-rural-nova-mutum-mt-77250000m2-id-2581954812/> 1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12  
Número do documento: 23053020031984500000115559593  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

 WhatsApp 1 pessoa interessada nesta oferta**SARAIVA IMÓVEL**

Creci: 61738-F-SP

14 avaliações

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Características Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Zona Rural

### IMÓVEL

Ar-condicionado

Área de serviço

Cozinha

Lavanderia

VENDE FAZENDA NA REGIÃO DE NOVA MUTUM MT  
(pertence a Rosário do Oeste-MT).

FAZENDA COM 06 ANOS PARA PAGAMENTOS.

### LOGÍSTICA:

75 km de Nova Mutum.

52 km do Posto Gil.

49 km da BR-163(estrada de chão, estrada boa o ano inteiro, batidão).

200 km da capital Cuiabá.

### ÁREA TOTAL: 7.725 HECTARES .

Com 5.472 aberta em soja e pecuária sendo :

4.600 hectares em soja.

Restante em pecuária.

Altitude de 450 a 600.

Argila na área agricultável de 28% a 38%.

com partes de 60% de argila.

### BENFEITORIAS:

Possui sede, separada para proprietário.

Energia trifásica.



Tanque de combustível de inox coberto.

Retiro de pecuária completo, com 3 casas. Refeitório, curral, energia.

Pista de pouso de 1.200 metros.

#### HIDROGRAFIA:

Poço artesiano.

11 km de Rio Arinos na divisa.

Córrego corrente.

Represa com 24 hectares de lâmina de água.

Documentação ok!

Com GEO. CAR. SINCAR.

Valor total= R\$ 400.000.000,00 ( Quatrocentos milhões de reais).

Entrada + 05 anos.

OBS: PREÇO À VISTA ACEITA PROPOSTA.

Venha nos visitar e saber mais desta propriedade! -

[Mostrar menos](#)

 Favoritar

 Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(1.000\)](#)

## Conheça a região do bairro Zona Rural

Zona Rural, Nova Mutum - MT

[Explore o mapa](#)

### Você também pode gostar



Zona Rural, Nova Mutum

**R\$ 198.000.000**

3200 m²

Jardim Paraíso, Cáceres

**R\$ 75.000.000**

4070 m²



### Encontre outros imóveis similares



, Nova Mutum

**R\$ 160.000.000**

7400 m²



Zona Rural, Nova Mutum

**R\$ 140.000.000**

62000000 m²



BR-163, Centro

**R\$ 195.000.000**



Zona Rural, Nova Mutum

**R\$ 175.000.000**

64000 m² 1 quarto





Fazendas, Sítios e Chácar... / Centro

## Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Centro, Paranatinga - MT



**Venda R\$ 322.525.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



1 quarto 18 vagas 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 322.525.000, Centro, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-paranatinga-mt-id-2566132079/>

1/3



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

**NAYARA SALES GERIN SILVA**

Creci: 08837-F-MT

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda - Centro

fazenda com 8.885 hectares no total, sendo 4.500 aberto de pasto.

Distâncias de algumas cidades

Gaucha 100km

Santiago 34 km

Sorriso 265 km

Nova ubirata 174 km

Valor: 220 saca de soja por ha

para mais informações e detalhes entrar em contato.

[Mostrar menos](#)[❤ Favoritar](#)[↪ Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(12\)](#)

## Conheça a região do bairro Centro

Centro, Paranatinga - MT



Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Novo São Joaquim

**R\$ 296.280.000**

3400 m²



COMPRAR  
Centro, Santo Antônio do Leste

**R\$ 23.000.000**



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 195.000.000**

104160 m² 2 quartos



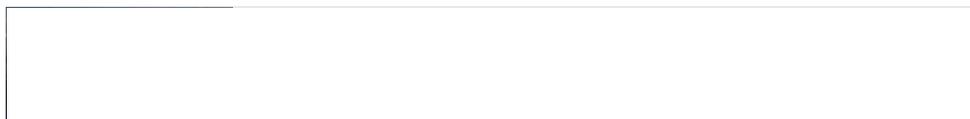
, Paranatinga  
**R\$ 120.000.000**

600 m² 3 quartos



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 128.520.000**

63000000 m² 2 quartos



venda

**R\$ 398.492.640**



Rural · 78000000m<sup>2</sup>

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Paranatinga Fazenda à venda, 78000000 m<sup>2</sup> por R\$ 398.492.640,00 - Zona Rural - Paranatinga/MT

 Publicado há 280 dias

## Fazenda à Venda, 78000000 m<sup>2</sup> Por R\$398.492.640 - Zona Rural - Paranatinga/mt

78000000 m<sup>2</sup> Total      78000000 m<sup>2</sup> Útil

FAZENDA DE 7.800 HECTARES.  
COM 4.500 HECTARES EM AGRICULTURA DE PRECISÃO.



ARGILA DE 35 A 55 .%

\* REGIÃO DE SAFRA E SAFRINHA.\*

SEDE COM TODA EXTRUTURA DE ARMAZENAGEM.

APENAS 20 KM DA CIDADE E ASFALTO.

LOCALIZADA EM PARANATINGA MT.

[Ler descrição completa](#) ✓

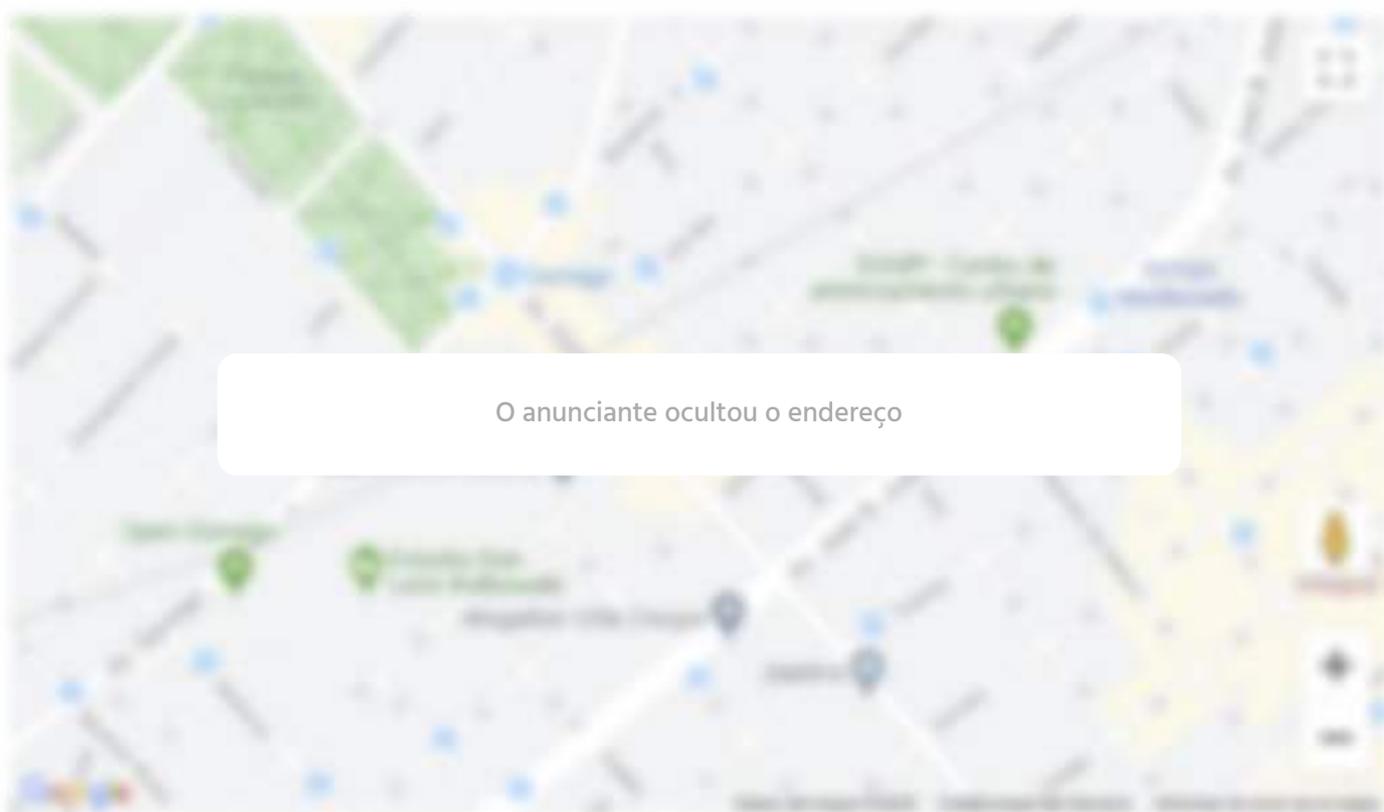
## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



⚠️ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo



[Minha nota](#)

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

**Bento Imóveis**

Código do anunciante: FA0344 | Cód. Wimoveis: 2969379586

### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- [la aqui](#).

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



Bento Imóveis

[Imprimir anúncio](#)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

## Mais imóveis como este

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-78000000-m-sup2--por-r\\$398.492.640-2969379586.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-78000000-m-sup2--por-r$398.492.640-2969379586.html)

5/7



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20



R\$ 160.000.000



000.  
Paranatinga, Mato Grosso

5800 ha



R\$ 7.500.000



Paranatinga, Mato Grosso

6200000 m²



Em Obra

R\$ 369.000

Rua Estocolmo, 10  
Despiciado, Cuiabá

Em Obra

## Outros imóveis novos para você



R\$ 6.500.000.000



Paranatinga, Mato Grosso

900000 m² 3 quartos

2 banheiros



R\$ 280.000.000



Paranatinga, Mato Grosso

104160 m²



Em Obra

R\$ 369.000

Rua Estocolmo, 10  
Despiciado, Cuiabá

Em Obra



Mais Wimoveis



Ver mais em Paranatinga - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 328.314.000**



Rural · 78170000m<sup>2</sup>

Wimoveis

Rurais

Comprar

Mato Grosso

Paranatinga

Fazenda em Paranatinga

 Publicado há 118 dias

## Fazenda em Paranatinga

78170000 m<sup>2</sup> Total

78170000 m<sup>2</sup> Útil

FAZENDA COM 7.817 HECTARES.

\*COM 4.250 ABERTOS \*

SENDO 4.000 HECTARES COM AGRICULTURA DE PRECISÃO.



ARGILA DE 35 A 54 %

[Ler descrição completa](#) ▾

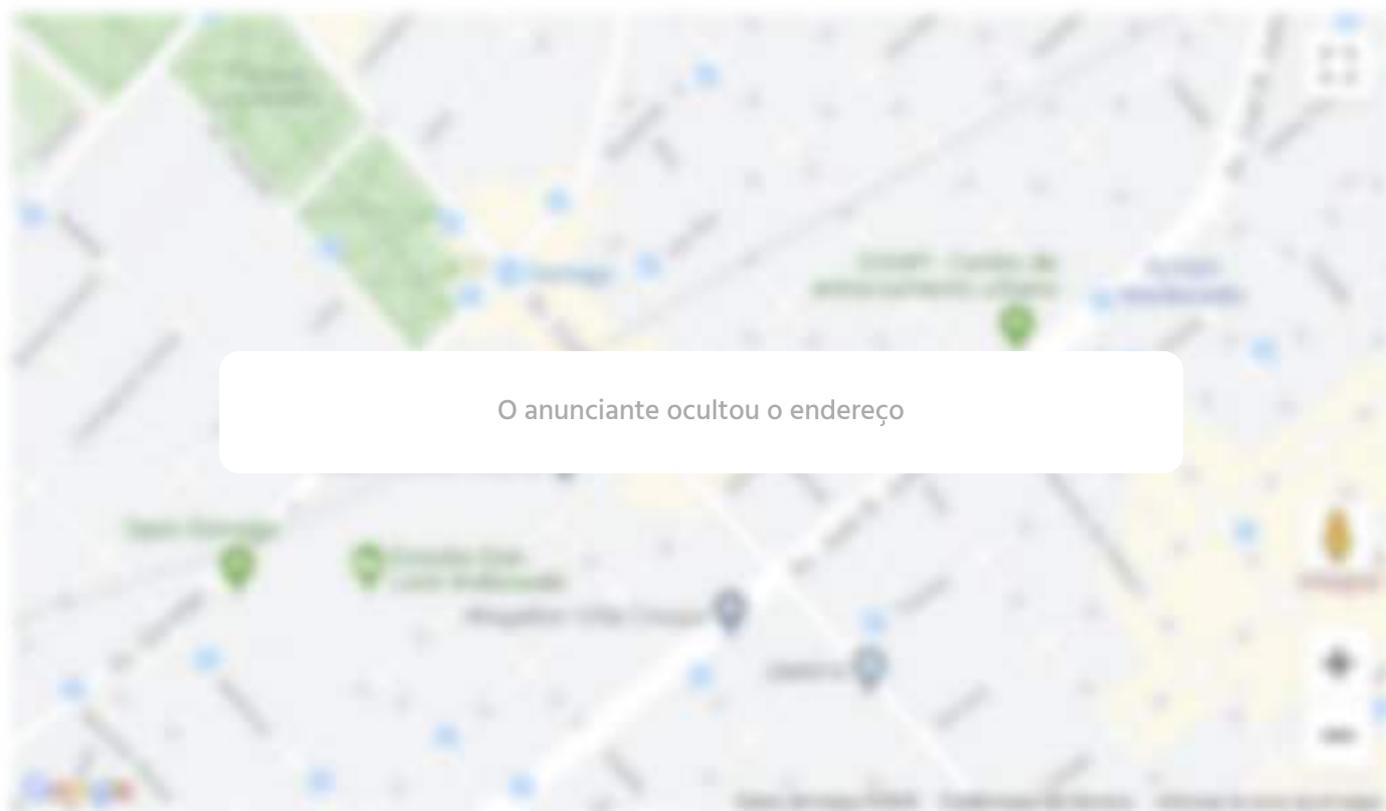
## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



⚠️ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 📝



Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

### IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS

Código do anunciante: FA1733 | Cód. Wimoveis: 2975790253 | CRECI: 32333

#### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



IBR IMÓVEIS & EMPREENDIME...

[Imprimir anúncio](#)





Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

## Mais imóveis como este

<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-em-paranatinga-2975790253.html>

5/7



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20



R\$ 392.500.000



Paranatinga, Mato Grosso

15700000 m<sup>2</sup>



R\$ 328.314.000



Paranatinga, Mato Grosso

78170000 m<sup>2</sup>



R\$ 350.000.00

Paranatinga, Matc

8800 ha

## Outros imóveis novos para você



R\$ 392.500.000



Paranatinga, Mato Grosso

15700000 m<sup>2</sup>



R\$ 328.314.000



Paranatinga, Mato Grosso

78170000 m<sup>2</sup>



R\$ 350.000.00

Paranatinga, Matc

8800 ha

Mais Wimoveis



Ver mais em Paranatinga - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 277.816.000**



**Rural · 79820000m<sup>2</sup>**

[Wimoveis](#) [Rurais](#) [Comprar](#) [Mato Grosso](#) [Paranatinga](#) [Fazenda à venda, 79820000 m<sup>2</sup> por R\\$ 277.816.000 - Zona Rural - Paranatinga/MT](#)

 Publicado há 68 dias

## Fazenda à Venda, 79820000 m<sup>2</sup> Por R\$277.816.000 - Zona Rural - Paranatinga/mt

Estrada Estadual MT 020 40, Paranatinga, Mato Grosso [Ver no mapa](#)

---

79820000 m<sup>2</sup> Total      79820000 m<sup>2</sup> Útil

---



Código FA0149  
Captador Rogério  
Fazenda a venda em Paranatinga MT  
Total Área 7982  
Hectares  
Região abre 65 %  
Plantando 2 mil hectares  
Podendo chegar a 4 mil hectares de lavouras  
Com Duas Glebas  
1 de 5617 hectares  
Outra 2665 hectares  
Tem casas barracão  
Energia  
Posso artesiano

Teor de Argila  
13 a 35%  
Valor na gleba de 5617 há  
250 sacas de soja por ha  
Essa está com 2 mil há de plantas

Na gleba 2665 há  
Valor 150 sacas de soja por há

Entrada de 30 a 40 %  
O restante em 4 parcelas  
Aceita permutas na negociação  
Apartamentos fazendas menores e a combinar  
Mais informações [Ver dados](#) - 23/05/2023

[Ler menos](#) ^

## Olha o que oferece este imóvel.

 Áreas Comuns

Casa sede

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?



Escreva aqui

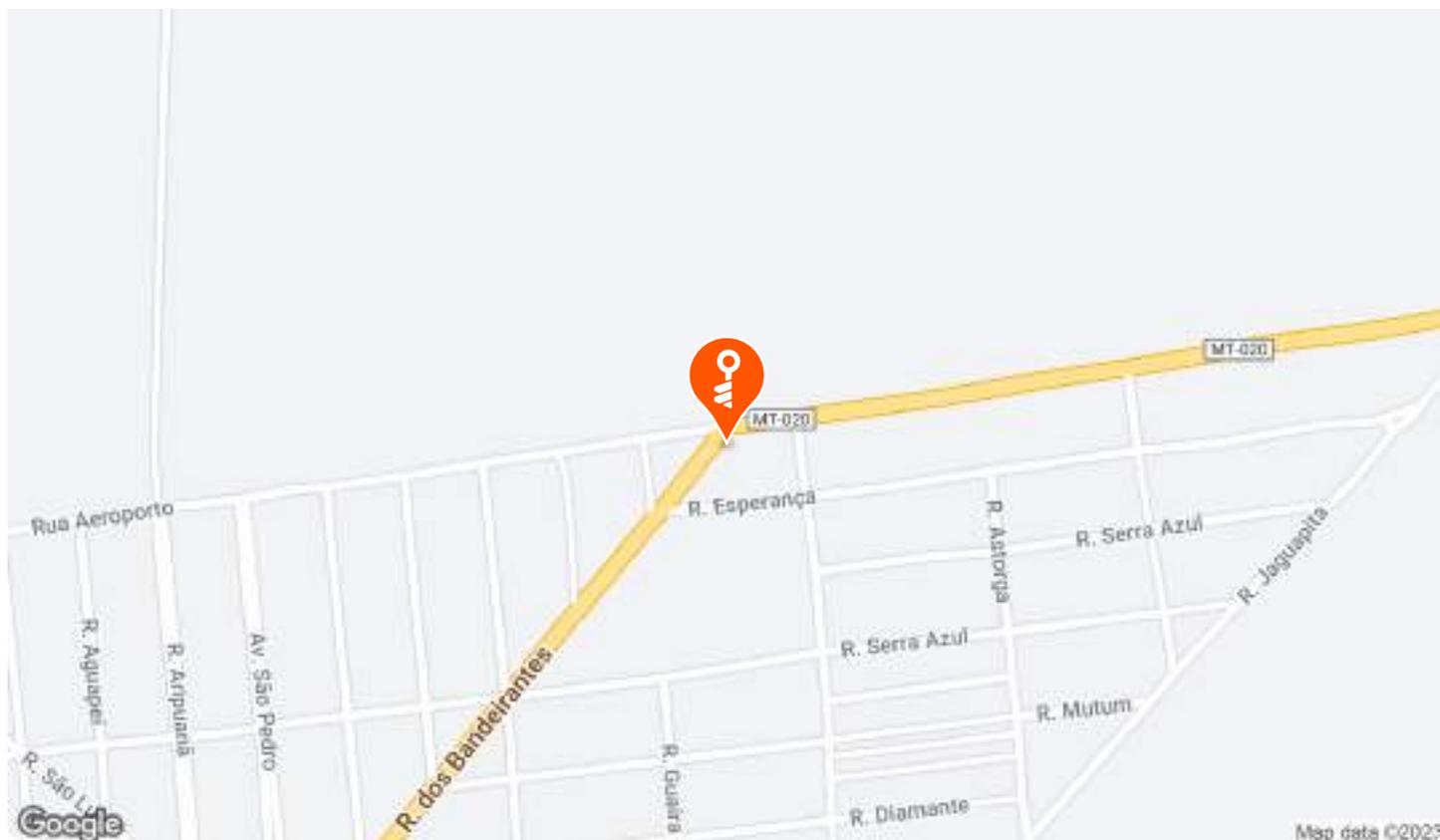
Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas



**⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-79820000-m-sup2--por-r\\$277.816.000-2977882926.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-79820000-m-sup2--por-r$277.816.000-2977882926.html)

3/6



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

## AWM IMOVEIS

 Anunciante Premier

Código do anunciante: FA0149 | Cód. Wimoveis: 2977882926

 Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



AWM IMOVEIS

Imprimir anúncio

## Mais imóveis como este

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-79820000-m-sup2--por-r\\$277.816.000-2977882926.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-79820000-m-sup2--por-r$277.816.000-2977882926.html)

4/6



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20



**R\$ 60.100.000**



Paranatinga, Mato Grosso

78170000 m<sup>2</sup>

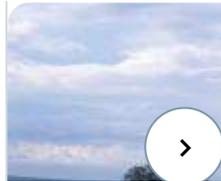


**R\$ 369.000**



Rua Estocolmo, 10 .  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra



**R\$ 16.000.000**

Paranatinga, Matc

11440000 m<sup>2</sup>

## Outros imóveis novos para você



**R\$ 398.230.560**



Paranatinga, Mato Grosso

78170000 m<sup>2</sup>



**R\$ 20.000.000**



Paranatinga, Mato Grosso

10000000 m<sup>2</sup>



**Em Obra**

**R\$ 369.000**

Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra

Mais Wimoveis

Ver mais em Paranatinga - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da





Fazendas, Sítios e Chácar... / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Paranatinga

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 80000000m²

fazenda/sítio/chácara para comprar em  
Paranatinga - MT



**Venda R\$ 720.000.000**  
condomínio não informado  
IPTU não informado  
80000000 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 720.000.000, Paranatinga - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

WhatsApp

Contato

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-paranatinga-mt-80000000m2-id-2564259155/>

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12  
Número do documento: 23053020031984500000115559593  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20



Luiz Pereira Negócios Imobiliários

19 avaliações

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda

Localização: PARANATINGA, MATO GROSSO

Área total: 8.000 Hectares (1.653 Alqueirão)

Dupla Aptidão

Área Aberta: Pastagens

Área de aproveitamento: 4.000 há de lavoura

Altitude: 450 Metros

Topografia: Plana e levemente ondulada

Teor de Argila: 30% à 40%

Tipo de Solo: Terra preta de bvaquiri

Recursos Hídricos:

Beira de Rio paranatinga e rio caiapó

Índice pluviométrico: 1.800 mm à 2.000 mm por ano

Logística:

37 km da cidade, acesso de carreta ano inteiro

Benfeitorias:

Estrutura completa de Armazem e secador para 220 mil sc de armazenamento ( estrutura nova)

Escritório

Sede

5 Casas para funcionários

Casa para gerente

Alojamento para 6 funcionários temporários

Energia trifásica

Barracao para maquinários

Pista de pouso de 1.200 Mt

Documentação: Regularizada

Preço por hectare: R\$ 90.000,00

Preço por Alqueirão: R\$ 435.571,00



Valores sujeito a alterações sem aviso prévio

OBS:

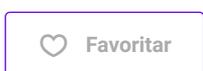
LUIZ PEREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI-TO 4332

Mais de 35 anos no setor agronegócio, transparência e atendimento personalizado.

Atuamos nos seguintes estados Tocantins, Mato Grosso do Sul, Pará, Maranhão, Bahia, Mato Grosso, Piauí e outros.

#FazendaPará #FazendaTocantins #FazendaMS #FazendaMatoGrosso #Agricultura #Pecuária #Nelore #Agronegócios #DuplaAptidão #Lavoura #Soja #Milho #Arroz #Feijão #Sorgo #Sementes #Pasto #Capim #Braquiarião #FazendaPantanal #Gado #FazendaMatoGrossoDoSul #FazendaMaranhão #ParáFazendas - Atualizado em: -

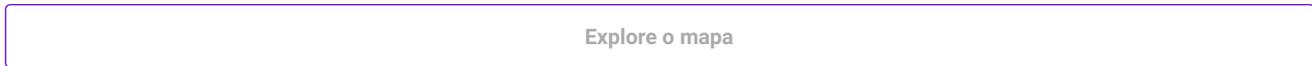
Mostrar menos



Outras ofertas desse anunciante (610)

## Conheça a região do bairro

Paranatinga - MT



### Você também pode gostar



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga



COMPRAR  
Zona Rural, Paranatinga

.000



6280 m²

4000 m²



### Encontre outros imóveis similares



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 400.000.000**

78170000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 350.000.000**

78170000 m²



, Paranatinga  
**R\$ 340.000.000**

88000000 m²



Zona Rural, Paranatinga  
**R\$ 400.000.000**

54000000 m²



venda

**R\$ 337.500.000**



**Rural · 89000000m<sup>2</sup>**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Paranatinga Fazenda à venda, 89000000 m<sup>2</sup> por R\$ 337.500.000,00 - Zona Rural - Paranatinga/MT

 Publicado há mais de 1 ano

## Fazenda à Venda, 89000000 m<sup>2</sup> Por R\$337.500.000 - Zona Rural - Paranatinga/mt

89000000 m<sup>2</sup> Total      89000000 m<sup>2</sup> Útil

**VENDA COM REPASSE DE ARRENDAMENTO.**

130 km de Primavera do Leste, 70 km de Paranatinga MT - Sentido a Gaucha do Norte - MT



## A 50 KM DO ASFALTO

Area total: 8.900 hectares

Área aberta: 7.600 hectares

SENDO 5.000 HECTARES EM SOJA

E 2.600 EM PECUARIA AGRICULTAVEL.

### REPASSA ARRENDAMENTO

TEM MAIS 3.375 HECTARES EM SOJA ARRENDADO NA FAZENDA VIZINHA QUE REPASSA JUNTAMENTE COM A VENDA.

FORMANDO ASSIM UM TOTAL DE 8.375 HECTARES EM SOJA.

PLANTANDO SAFRA E SAFRINHA.

Sede completa , infra estrutura completa toda nova

PH 6,5 em média, Argila em média 35%

02 casas nova com alojamento e cantina novas, 02 Silos de 80.000 sacas.

PREÇO: 2.500.000 DE SACAS DE SOJA.

FORMA DE PAGAMENTO ENTRADA + 07 ANOS

OU A COMBINAR DEPENDENDO A ENTRADA. - 23/05/2023

[Ler menos](#) ^

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

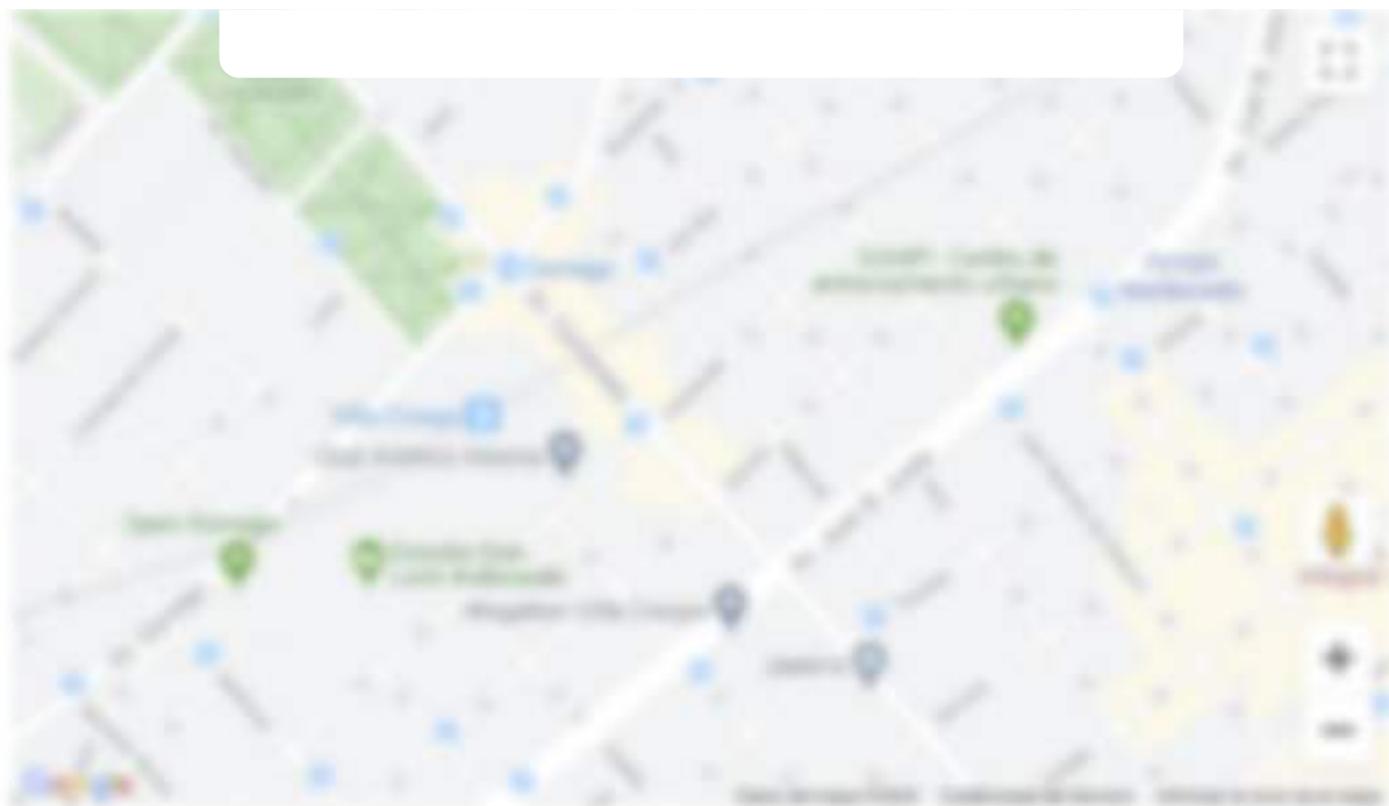
### Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço





**⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

**Minha nota** 📝

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

**IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS**

**Código do anunciante:** FA0359 | **Cód. Wimoveis:** 2953214202 | **CRECI:** 32333

### 🛡️ Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.



Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



IBR IMÓVEIS & EMPREENDIME...

**Imprimir anúncio**





Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

### Mais imóveis como este



R\$ 1.300.000.000

W

Jardim Riva, Primavera do Leste

17000 ha 12 quartos  
5 banheiros



R\$ 950.000.000

arbo

ESTRADA RURAL.  
Porto dos Gaúchos, Mato Grosso

186000000 m²



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

7800 ha  
2 banheiros

### Outros imóveis novos para você

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-89000000-m-sup2--por-r\\$337.500.000-2953214202.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-89000000-m-sup2--por-r$337.500.000-2953214202.html)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12  
Número do documento: 23053020031984500000115559593  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20



R\$ 1.300.000.000



Jardim Riva, Primavera do Leste

17000 ha 12 quartos

5 banheiros



R\$ 950.000.000



ESTRADA RURAL.

Porto dos Gaúchos, Mato Grosso

186000000 m²



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

7800 ha

2 banheiros

Mais Wimoveis

Ver mais em Paranatinga - MT

Anunciantes

Países

Siga-nos



Apps



© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 450.000.000**



**Rural · 235m<sup>2</sup> · 3 Quartos · 20 Vagas**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Paranatinga Centro Fazenda CENTRO  
PARANATINGA MT

 Publicado há 41 dias

## Fazenda Centro Paranatinga Mt

235 m<sup>2</sup> Total    235 m<sup>2</sup> Útil    3 Banheiros    20 Vagas    3 Quartos

COD 8725 FAVALDESSONBRANCOPA 036 FAZENDA NO MUNICIPIO DE PARANATINGA MT COM 12.000 HECTARES. Com Pista de pouso com 1200 mts Area total: 12.000ha;  
Area aberta: 7.800ha; Area formada: 7.500ha;  
Area plantada com 5.500ha com soja;



Possibilitando abrir ate 8.000ha de planta;

2 pocos semi artesiano; 2 currais com tronco e balanca para 7.000 animais; 1 retiro com energia monofasica – casa – curral – poco;

5 casas de alvenaria (SEDE); Luz trifasica;

[Ler descrição completa](#) ▾

## Olha o que oferece este imóvel.

 **Características generales**

page.posting.features.2000199:

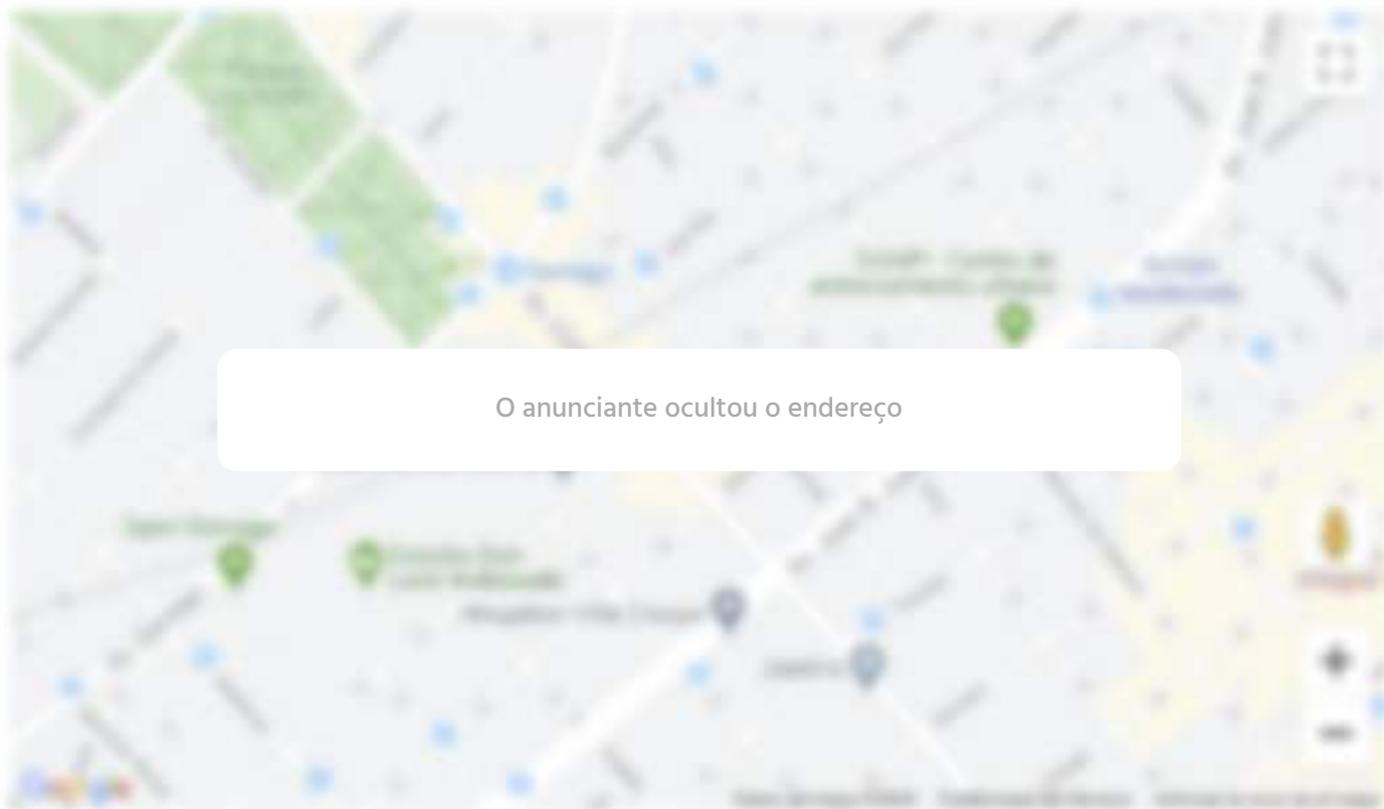
## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

**Perguntar**

## Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



⚠️ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

**SOBRAL IMÓVEIS**

Código do anunciante: 2210 | Cód. Wimoveis: 2978934373

### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.





SOBRAL IMÓVEIS

Imprimir anúncio

### Mais imóveis como este



R\$ 60.100.000



Paranatinga, Mato Grosso

27170000 m<sup>2</sup>



R\$ 16.000.000



Paranatinga, Mato Grosso

11440000 m<sup>2</sup>



R\$ 350.000.00

Paranatinga, Matc

8800 ha

### Outros imóveis novos para você



<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-centro-paranatinga-mt-2978934373.html>

4/5



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12  
Número do documento: 23053020031984500000115559593  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

**R\$ 60.100.000**



Paranatinga, Mato Grosso

📏 27170000 m<sup>2</sup>

**R\$ 16.000.000**



Paranatinga, Mato Grosso

📏 11440000 m<sup>2</sup>

**R\$ 350.000.000**

Paranatinga, Mato C

📏 8800 ha

Mais Wimoveis



Ver mais no Brasil



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



ELEMENTO 01	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	7.725,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4.600,0000
ÁREA DE RESERVA	3.125,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,6764
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 400.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 78.280.000,00
VTN	R\$ 321.720.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 41.646,60
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 1		
ÁREA	4600,0000	3125,0000
CLASSES	III	VIII
SITUAÇÃO	75%	20%
M.B	100%	100%
	1	0,2
N.A	<b>0,676375</b>	

ELEMENTO 02	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	8885,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4500,0000
ÁREA DE RESERVA	4385,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,521868
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 332.525.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 65.075.142,50
VTN	R\$ 267.449.857,50
VALOR POR HECTARE	R\$ 30.101,28
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2		
ÁREA	4500,0000	4385,0000
CLASSES	II	VIII
SITUAÇÃO	95%	20%
B	90%	90%
	0,855	0,18
N.A	<b>0,521868</b>	

ELEMENTO 03	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	7800,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4500,0000
ÁREA DE RESERVA	3300,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,601346
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 398.492.640,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 77.985.009,65
VTN	R\$ 320.507.630,35
VALOR POR HECTARE	R\$ 51.088,80
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 3		
ÁREA	4500,0000	3300,0000
CLASSES	II	VIII
SITUAÇÃO	95%	20%
M.B	95%	95%
	0,903	0,19
N.A	<b>0,601346</b>	

ELEMENTO 04	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	4250,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	4000,0000
ÁREA DE RESERVA	250,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,861059
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 328.314.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 64.251.049,80
VTN	R\$ 264.062.950,20
VALOR POR HECTARE	R\$ 62.132,46
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br/">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4		
ÁREA	4000,0000	250,0000
CLASSES	II	VIII
SITUAÇÃO	95%	20%
M.B	95%	95%
	0,903	0,19
N.A	<b>0,861059</b>	

ELEMENTO 05	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	7982,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga-MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	2000,0000
ÁREA DE RESERVA	5982,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,387923
SITUAÇÃO DO ACESSO	Ótimo
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 277.816.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 54.368.591,20
VTN	R\$ 223.447.408,80
VALOR POR HECTARE	R\$ 27.993,91
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta

Elemento 5		
ÁREA	2000,0000	5982,0000
CLASSES	II	VIII
SITUAÇÃO	95%	20%
B	100%	100%
	0,95	0,2
N.A	<b>0,387923</b>	

ELEMENTO 06	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	8000,0000
MUNICÍPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	4000,0000
ÁREA DE RESERVA	4000,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,517500
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 720.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 140.904.000,00
VTN	R\$ 579.096.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 72.387,00
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta

Elemento 6		
ÁREA	4000,0000	4000,0000
CLASSES	II	VIII
SITUAÇÃO	95%	20%
B	90%	90%
	0,855	0,18
N.A	<b>0,517500</b>	



TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	



ELEMENTO 07	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	8900,0000
MUNICIPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	7600,0000
ÁREA DE RESERVA	1300,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,756404
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 337.500.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 66.048.750,00
VTN	R\$ 271.451.250,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 30.500,14
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.zapimoveis.com.br">www.zapimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 7		
ÁREA	7600,0000	1300,0000
CLASSES	II	VIII
SITUAÇÃO	95%	20%
B	90%	90%
	0,855	0,18
N.A	<b>0,756404</b>	

ELEMENTO 08	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	24/05/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	12000,0000
MUNICIPIO	Paranatinga - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	7800,0000
ÁREA DE RESERVA	4200,0000
CLASSE	IV e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,653450
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 450.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 88.065.000,00
VTN	R\$ 361.935.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 30.161,25
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="http://www.wimoveis.com.br">www.wimoveis.com.br</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 8		
ÁREA	7800,0000	4200,0000
CLASSES	II	VIII
SITUAÇÃO	95%	20%
M.B	95%	95%
	0,903	0,19
N.A	<b>0,653450</b>	

PARADIGMA	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	17604
ÁREA (HECTARES)	20231,1902
MUNICIPIO	Juscimeira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	14782,6705
ÁREA DE RESERVA	5448,5197
CLASSE	II e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,748015
SITUAÇÃO DO ACESSO	Ótimo
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	14782,6705	5448,5197
CLASSES	II	VIII
SITUAÇÃO	95%	20%
O	100%	100%
	0,95	0,2
N.A	<b>0,748015</b>	



---

## ANEXO 08

# RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

---



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

MATRÍCULA Nº 17.604						
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,7480	0,676	1,106	R\$ 41.646,60	0,9	R\$ 41.451,93
2	0,7480	0,522	1,433	R\$ 30.101,28	0,9	R\$ 38.830,86
3	0,7480	0,601	1,244	R\$ 51.088,80	0,9	R\$ 57.194,49
4	0,7480	0,861	0,869	R\$ 62.132,46	0,9	R\$ 48.577,90
5	0,7480	0,388	1,928	R\$ 27.993,91	0,9	R\$ 48.581,54
6	0,7480	0,518	1,445	R\$ 72.387,00	0,9	R\$ 94.167,98
7	0,7480	0,756	0,989	R\$ 30.500,14	0,9	R\$ 27.145,68
8	0,7480	0,653	1,145	R\$ 30.161,25	0,9	R\$ 31.073,49

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 48.377,98
( $\delta$ )	R\$ 20.921,31
CV (%)	43,25
$\mu + \delta$	R\$ 69.299,30
$\mu - \delta$	R\$ 27.456,67
V. Utilizados	8
V. Saneados	6

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 44.285,04
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 9.119,89
CV (%)	20,59
$\mu + \delta$	R\$ 53.404,93
$\mu - \delta$	R\$ 35.165,14
V. Utilizados	8
V. Saneados	6
Coef. Student	1,48
AT	27,26%

CAMPO DE ARBÍTrio	
Lim. Inferior	R\$ 38.248,80
Lim. Médio	R\$ 44.285,04
Lim. Superior	R\$ 50.321,27

ESTIMATIVA DE VALORES				
DESCRIÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V. TOTAL DA MATRÍCULA
MATRÍCULA Nº 17.604	20231,1902	R\$ 895.938.976,40	R\$ 6.240.242,76	R\$ 902.179.219,16



---

## ANEXO 09

## ART

---





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230094673

### Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

#### 1. Responsável Técnico

<b>CLEOMAR NUNES DO AMARAL</b>	RNP: 1207167070
Título Profissional: <b>ENGENHEIRO AGRÔNOMO</b>	Registro: 18346
Empresa Contratada:	Registro:

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: <b>ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: <b>AVENIDA SÃO JOÃO</b>	Número: <b>S/N</b>
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM SANTA BÁRBARA</b>
Cidade: <b>RONDONÓPOLIS</b>	UF: <b>MT</b>
Contrato:	País: <b>Brasil</b>
Valor: <b>R\$ 4.000,00</b>	CEP: <b>78.714-324</b>
Ação Institucional:	Celebrado em: <b>22/05/2023</b>
	Tipo de Contratante: <b>PESSOA FÍSICA</b>

#### 3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA GARIMPEIRA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°27'46.24" S 054°04'58.57" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA JJ	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.751-000	016°07'28.00" S 054°45'14.00" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA 3 IRMÃOS - JJ	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°14'01.69" S 053°50'02.50" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA SANTA MARIA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°06'46.41" S 053°38'19.18" O
ESTRADA RURAL	ZONA RURAL	S/N	FAZENDA TOCA DA RAPOSA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°09'11.57" S 053°42'15.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 20/05/2024      Código:

Tipo Proprietário: **PESSOA FÍSICA**      Proprietário: **ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: **RURAL**

#### 4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Laudo	de avaliação pós-ocupação	em área regional	5,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

#### 5. Observações

Laudos de avaliação de Imóveis Rurais.

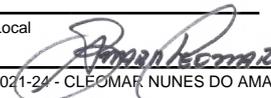
#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

#### 7. Entidade de Classe

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local	/ /	data
		
014.676.021-24 - CLEOMAR NUNES DO AMARAL		
117.227.621-87 - ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA		

#### 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010900832

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 24/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:12

Número do documento: 23053020031984500000115559593

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020031984500000115559593>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:20

---

## **ANEXO 10**

# **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

---



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

Fazenda JJ – Paranatinga - MT

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### IMAGENS AÉREAS



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)







Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)









IMAGENS TERRETR



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)







Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)







Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)









---

## **ANEXO 11**

# **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**

---



### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.714,75
PP-4	2.525,05
R-8	2.427,12
PIS	1.814,35

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.112,48
PP-4	3.025,16
R-8	2.644,01
R-16	2.551,49

PADRÃO ALTO	
R-1	3.811,87
R-8	3.174,71
R-16	3.342,24

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.124,52
CSL-8	2.647,68
CSL-16	3.551,02

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.356,88
CSL-8	2.882,42
CSL-16	3.848,75

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.570,44
GI	1.426,13





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**INTERESSADO**

**ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**FAZENDA 4J**

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo

**Abril de 2023**

**Cuiabá – MT**



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

---

**SUMÁRIO**


---

<b>TABELAS</b>	<b>3</b>
<b>LISTA DE ANEXOS</b>	<b>4</b>
<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>5</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA</b>	<b>5</b>
1.1.1. SOLICITANTE	5
1.1.2. CONTRATADA	5
<b>2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>3. CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>	<b>6</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>7</b>
<b>4.1. IMÓVEL</b>	<b>7</b>
<b>4.2. DADOS DA VISTORIA</b>	<b>7</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO</b>	<b>7</b>
<b>4.4. DADOS GEOGRÁFICOS</b>	<b>7</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>7</b>
<b>5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS</b>	<b>7</b>
<b>5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE</b>	<b>7</b>
<b>5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES</b>	<b>8</b>
<b>6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	<b>8</b>
6.1.1. CAPACIDADE DO USO	8
6.1.2. CLASSES DE SOLO	8
<b>6.2. CONFRONTAÇÕES</b>	<b>10</b>
<b>6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS</b>	<b>10</b>
6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS	10
6.3.2. CLIMA	10
6.3.3. RELEVO	10
<b>6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO</b>	<b>10</b>
6.4.1. VEGETAÇÃO	10
6.4.2. FAUNA	10
6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL	11

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



<b>7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>11</b>
<b>7.1. METODOLOGIA</b>	<b>12</b>
7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	12
7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA	12
7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS	13
7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO	13
<b>7.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>14</b>
7.2.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS	14
7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO	15
7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	16
<b>8. CONCLUSÕES FINAIS</b>	<b>18</b>
<b>9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA</b>	<b>19</b>

## TABELAS

<b>TABELA 1 - ÁREAS DAS MATRÍCULAS</b> .....	8
<b>TABELA 2 - ÁREA DE RESERVA LEGAL</b> .....	11
<b>TABELA 3 – PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR) DE TERRAS DO MERCADO REGIONAL SUL – MRT 5 (ABRIL/2019)</b> .....	12
<b>TABELA 4 - RESUMO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO</b> .....	14
<b>TABELA 5 - PARÂMETROS PARA TRATAMENTO E SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> ...	14
<b>TABELA 6 - PARÂMETROS APÓS O PRIMEIRO SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> .....	15
<b>TABELA 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES</b> .....	15
<b>TABELA 8 - ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO</b> .....	16
<b>TABELA 9 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR</b> .....	16
<b>TABELA 10 - DESCRIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO</b> .....	17
<b>TABELA 11 - DESCRIÇÃO DO VALOR TOTAL DA FAZENDA 4J</b> .....	17



---

**LISTA DE ANEXOS**

---

**ANEXO 01 – MEMORIAL DESCRITIVO**

**ANEXO 02 – CROQUI DE ACESSO**

**ANEXO 03 - CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL**

**ANEXO 04 - CROQUIS DE SITUAÇÃO**

**ANEXO 05 – CROQUI DE SOLOS**

**ANEXO 06 – CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS**

**ANEXO 07 – ELEMENTOS DA AMOSTRA**

**ANEXO 08 – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS**

**ANEXO 09 – ART**

**ANEXO 10 – CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**

**ANEXO 11 – COTAÇÃO – PREÇO DA SOJA**



---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

#### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Rondonópolis                      **UF:** Mato Grosso

#### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena                      **Município:** Cuiabá                      **UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

---

**2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o Valor Total para o mês de março de 2023, do imóvel rural denominado como Fazenda 4J situada no município de Rondonópolis - MT.

---

**3. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

---

O presente laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Não cabe a este trabalho qualquer medição a campo, tendo sido obtidas as áreas da propriedade por meio de consulta aos documentos legais que nos foram fornecidos por terceiros ou pelo proprietário.
- Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Não foi objetivo deste trabalho identificar passivos ambientais na propriedade, assim como déficit de reserva legal;
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Green Agroflorestal.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



## 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 4.1. IMÓVEL

---

Fazenda 4J (área desmembrada da matrícula nº 5.729) situada no município de Rondonópolis - MT (**anexo 1**).

### 4.2. DADOS DA VISTORIA

---

Não foi realizada vistoria pois a avaliação é referente ao título e não a justa posse.

### 4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO

---

Saindo do Município de Rondonópolis, segue-se pela BR 163 sentido Itiquira por 17,69 km até a rodovia MT 471. Pela rodovia MT 471, percorre-se 18,82 km até a rodovia MT 040, onde percorre-se 15,22 km até o imóvel rural denominado Fazenda 4J (**anexo 2**).

### 4.4. DADOS GEOGRÁFICOS

---

Tendo como sistema de projeção o Datum SIRGAS2000, as respectivas coordenadas geográficas em grau, minuto e segundo do centro da propriedade são:

Latitude: 16°37'14,535"S

Longitude: 54°51'49,636"O

## 5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

---

### 5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

---

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Alto.
- USO PREDOMINANTE: Agricultura.

### 5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

---

- ENERGIA ELÉTRICA: Fornecida pela concessionária.
- TELEFONE: Não Possui sinal de telefone
- ÁGUA: Inexistente.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



- ESGOTO PLUVIAL: Inexistente.
- ESGOTO SANITÁRIO: Inexistente.
- COLETA DE LIXO: Inexistente.
- SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO: Distante cerca de 34 km da propriedade.

### 5.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- TRANSPORTES COLETIVOS: Somente localizados em Rondonópolis, MT, localizados a aproximadamente 52 km da fazenda.
- COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Rondonópolis, MT, localizados a aproximadamente 52 km da fazenda.
- ENSINO/CULTURA: Somente localizados em Rondonópolis, MT, localizados a aproximadamente 52 km da fazenda.
- REDE BANCÁRIA: Somente localizados em Rondonópolis, MT, localizados a aproximadamente 52 km da fazenda.

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. ÁREA E OCUPAÇÃO DO SOLO

A área total, somando todas as matrículas é de 1.667,7793 ha conforme tabela abaixo, todas demonstradas conforme croqui presente no **anexo 4**.

**Tabela 1 - Áreas das matrículas**

Imóvel	Reserva Legal (ha)	Área Consolidada (ha)	Área Total (ha)
Fazenda 4J	281,2336	1.386,5457	1.667,7793

#### 6.1.1. CAPACIDADE DO USO

Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

#### 6.1.2. CLASSES DE SOLO

Segundo o croqui presente no **anexo 6**, com base no RADAM BRASIL, o solo do imóvel denominado como Fazenda 4J é classificado como Argissolo Vermelho-Amarelo e Neossolo Quartzarênico.



Os Argissolos Vermelho-Amarelos (PVA) são solos também desenvolvidos do Grupo Barreiras de rochas cristalinas ou sob influência destas. Apresentam horizonte de acumulação de argila, B textural (Bt), com cores vermelho-amareladas devido à presença da mistura dos óxidos de ferro hematita e goethita. As cores destes solos situam-se principalmente no matiz 5YR com valores de 4 a 6 e croma de 6 a 8; podendo em menor frequência ocorrer cores no matiz 7,5YR com valor 4 e croma 6, com a presença ou não de mosqueados, constituindo ou não coloração variegada, com ou sem plintita e, muito raramente com a presença de horizonte fragipânico. São solos profundos e muito profundos; bem estruturados e bem drenados; com sequência de horizontes A, Bt; A, BA, Bt; A, E, Bt etc. Há predominância do horizonte superficial A do tipo moderado e proeminente, apresentam principalmente a textura média/argilosa, podendo apresentar em menor frequência a textura média/média e média/muito argilosa. Apresentam também baixa a muito baixa fertilidade natural, com reação fortemente ácida e argilas de atividade baixa. Quando estes solos ocorrem nas superfícies que precedem o Planalto da Borborema, desenvolvidos de rochas cristalinas ou sob influência destas, podem apresentar o caráter eutrófico ou distrófico, porém, raramente com alta saturação por alumínio, indicando baixa a média fertilidade natural.

Os Neossolos Quartzarênicos (RQ) são solos minerais, derivados de sedimentos arenoquartzosos do Grupo Barreiras do período do Terciário e sedimentos marinhos do período do Holoceno. São essencialmente arenoquartzosos, não hidromórficos ou hidromórficos sem contato lítico dentro de 50 cm de profundidade da superfície. Normalmente, são profundos a muito profundos, com textura areia ou areia franca ao longo de pelo menos 150 cm de profundidade ou até o contato lítico. São excessivamente drenados, com menos de 4% de minerais primários facilmente intemperizáveis e pouco desenvolvidos devido à baixa atuação dos processos pedogenéticos e pela resistência do material de origem ao intemperismo. Apresentam textura na classe areia ou areia franca até 150 cm de profundidade, podendo ocorrer um horizonte com a textura areia franca ou franco-arenosa após esta profundidade, com aspecto maciço poroso, pouco coeso, definido como latossólico. São solos bastante lavados, dessaturado por bases, com baixa fertilidade natural, baixa capacidade de retenção de água e baixa capacidade de troca de cátions. Podem apresentar hidromorfismo devido a presença de lençol freático elevado durante grande parte do ano,



porém não chegam a apresentar horizonte glei, por não atender os requisitos de cor, em decorrência dos baixos teores de argila.

## 6.2. CONFRONTAÇÕES

A propriedade é circundada por imóveis rurais voltados para as atividades agrícolas.

## 6.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

### 6.3.1. RECURSOS HÍDRICOS

O imóvel está localizado sobre área banhada pela Bacia do Hidrográfica do Paraguai, Sub-Bacia do Alto Rio Paraguai, Unidade São Lourenço. A rede hidrológica principal da área é formada pelo Ribeirão Ponte de Pedra e seus afluentes conforme **anexo 6**.

### 6.3.2. CLIMA

O clima em Rondonópolis é tropical. Há muito menos pluviosidade no inverno que no verão. A classificação do clima é Aw de acordo com a Köppen e Geiger. Rondonópolis tem uma temperatura média de 26.1 °C. A pluviosidade média anual é 1436 mm.

### 6.3.3. RELEVO

O relevo da propriedade varia de levemente ondulado a ondulado, com a inclinação mais acentuada em direção ao curso d'água.

## 6.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

### 6.4.1. VEGETAÇÃO

A vegetação original da área é do tipo Floresta Estacional Decidual Submontana (Cs1) e Savana Estacional Arborizada sem Floresta de Galeria (Sas).

### 6.4.2. FAUNA

Na fauna local, considerando todos os grupos taxonômicos, é possível a constatação através de sinais e mesmo através da visualização de grandes mamíferos, tais como: Anta (*Tapirus terrestris*), Paca (*Agouti paca*), Tatu galinha (*Dasyplus novencintus*), Tatú Peba

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



(*Euphractus sexcintus*), Campeiro (*Blastocereus bezoarticus*), Catingueiro (*Mazama gouazoubira*), Tamanduá Bandeira (*Myrmecophaga tridactyla*), Tamanduá Mirim (*Tamandua tetradactyla*), além de uma infinidade de espécies pertencentes a outros grupos taxonômicos: Aves, peixes, répteis e anfíbios.

As aves típicas desses ambientes de Cerrados e área antropizada que podem ser encontradas no local: *Nothura minor* (Cordorna-mineira), *Taoniscus nana* (codorninha), *Columbina cyanops* (rolinha-do-planalto), *Amazona xanthops* (papagaio-galego), *Geobates poecilopterus* (andarilho), *Euscarthmus rufomarginatus* (maria-corruiá), *Melanoparcia torquata*, *Poospiza cinerea*, *Erypyga helias* e *Mycteria americana*.

A Política Ambiental da Fazenda é rigorosa e atende as leis e decretos que constituem os principais instrumentos legais de proteção a Fauna. As Leis nº 5.197/67, nº 9.605/98 e o Decreto nº 3.179/99.

#### 6.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DA RESERVA LEGAL - ARL

A área de reserva legal é de 281,2336 ha conforme tabela abaixo.

Tabela 2 - Área de reserva legal

Imóvel	Reserva Legal (ha)
Fazenda 4J	281,2336

## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).



## 7.1. METODOLOGIA

A fim de garantir clareza nas informações e na conclusão deste trabalho, estes profissionais avaliaram o imóvel pelo Método mais usual e convencional, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

### 7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para elaboração deste Laudo Pericial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal metodologia permite a homogeneização dos dados de mercado por critérios e fatores, fundamentados por estudos e experimentações já realizadas por outros avaliadores. Posterior ao tratamento foi realizada a análise estatística dos dados homogeneizados.

#### 7.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização deste laudo, para extrair os valores das benfeitorias dos elementos da amostra, foi utilizado a planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 5 para extrair a porcentagem média do valor das benfeitorias em relação ao valor total de oferta dos elementos da amostra.

**Tabela 3** – Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Sul – MRT 5 (abril/2019)

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 5 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	9.359,30	7.955,41	10.763,20	10.378,16	8.821,43	11.934,88
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	16.062,44	13.653,08	18.471,81	18.235,61	15.500,27	20.970,95
Pecuária	8.494,38	7.220,22	9.768,54	9.364,29	7.959,65	10.768,94
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura - Alto rendimento -	16.062,44	13.653,08	18.471,81	18.235,61	15.500,27	20.970,95
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	4.527,06	3.848,00	5.206,12	4.932,75	4.192,84	5.672,66
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	11.338,84	9.638,01	13.039,66	12.537,97	10.657,28	14.418,67
Pecuária - Pastagem Nativa-	1.308,65	1.112,35	1.504,95	1.372,08	1.166,27	1.577,89

Primeiramente foi dividido o valor da média dos valores de terra nua por hectare pelo valor da média dos valores totais dos imóveis por hectare para o nível categórico de Agricultura de Alto Rendimento.

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \frac{\text{MÉDIA (VTN/ha)}}{\text{MÉDIA (VTI/ha)}}$$

O resultado foi corrigido para março de 2023 tendo como referência o valor da saca de soja de abril de 2019 (R\$ 66,50) e março de 2023 (R\$ 137,09) e o valor do CUB/m<sup>2</sup> de abril de 2019 (R\$ 1.435,28) e fevereiro de 2023 (R\$ 2.600,38), resultando em 10,63%.

Ressaltamos que foi utilizado os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) do mês de fevereiro de 2023 pois até a data da elaboração do presente laudo de avaliação, os Custos para o mês de março de 2023 não havia sido publicado.

#### 7.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos através de informações da internet. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário.

Devido a inviabilidade de realização de vistoria nos 8 imóveis utilizados para a realização desta perícia, foi utilizado o tratamento dos dados por fatores, através do cálculo da nota agronômica do imóvel avaliando, bem como dos dados da amostra. Assim como realizou-se a classificação quando ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliando, o mesmo foi feito para todos os elementos da amostra, a fim de se extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados.

Esse Coeficiente, permite que sejam minimizadas as discrepâncias entre as diferenças de valores entre os dados amostrais.

Dentre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras é importante ressaltar a utilização do fator de elasticidade (ou oferta), isto é, determinada margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o cálculo da nota agronômica, é necessário uso da seguinte relação matemática:

$$\text{Fator de Homogeneização} = \frac{\text{Nota Agronômica do Imóvel Avaliando}}{\text{Nota Agronômica dos dados da Amostra}}$$

Após quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto ao uso do solo, é possível realizar a relação para que seja obtido o Fator de Homogeneização. Vide **anexo 8** para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

#### 7.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Para o Cálculo da Média temos que:

$$(\mu) = \frac{x_1+x_2+\dots+x_n}{n} = \sum_{i=1}^n xi / n$$

Já o Desvio Padrão é calculado pela fórmula:

$$(\delta) = \sqrt{\sum \frac{(xi - \mu)^2}{n-1}}$$

Onde:

( $\delta$ ) – Desvio Padrão

$X_i$  – Valor de cada evento individual ( $X_1, X_2, X_3 \dots X_n$ )

( $\mu$ ) – Média Aritmética dos Valores de  $X_i$ .

## 7.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.2.1.1. TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS

A **Tabela 4** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

**Tabela 4** - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,8218	0,764	1,1	R\$ 33.815,68	0,9	<b>R\$ 32.747,57</b>
2	0,8218	0,702	1,2	R\$ 94.471,46	0,9	<b>R\$ 99.493,23</b>
3	0,8218	0,810	1,0	R\$ 33.999,46	0,9	<b>R\$ 31.063,58</b>
4	0,8218	0,905	0,9	R\$ 92.944,80	0,9	<b>R\$ 75.939,33</b>
5	0,8218	0,806	1,0	R\$ 43.477,30	0,9	<b>R\$ 39.888,01</b>
6	0,8218	0,470	1,7	R\$ 36.216,47	0,9	<b>R\$ 56.956,29</b>
7	0,8218	0,831	1,0	R\$ 36.954,50	0,9	<b>R\$ 32.901,69</b>
8	0,8218	0,743	1,1	R\$ 67.027,50	0,9	<b>R\$ 66.771,01</b>

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

**Tabela 5** - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 54.470,09
( $\delta$ )	R\$ 24.908,61
CV (%)	45,73

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
$\mu + \delta$	R\$ 79.378,70
$\mu - \delta$	R\$ 29.561,48
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

Tabela 6 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 48.038,21
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 18.377,54
CV (%)	38,26
$\mu + \delta$	R\$ 66.415,76
$\mu - \delta$	R\$ 29.660,67
V. Utilizados	7
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	44,98%

## 7.2.2. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 7 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	1

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

Item	Descrição	III	Grau II	I	Pontuação
<b>Pontuação Total</b>					<b>8</b>
<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.					

**Tabela 8** - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	13	8	5
<b>Itens obrigatórios</b>	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

**Tabela 9** - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa</b>	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para a área em questão, foi obtido valor de 44,98% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

### 7.2.3. RELAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis



pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

**Tabela 10** - Descrição do campo de arbítrio

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 37.234,47
Lim. Médio	R\$ 48.038,21
Lim. Superior	R\$ 58.841,96

Após determinada a estimativa do valor por hectare da Fazenda 4J, temos que o Valor Total do Imóvel se apresenta conforme tabela abaixo:

**Tabela 11** - Descrição do Valor Total da Fazenda 4J

DESCRIÇÃO	ÁREA	VALOR DA TERRA NUA
Fazenda 4J	1667,7793	R\$ 80.117.136,76

Estima-se o Valor Total da área denominada como Fazenda 4J, para o mês de março de 2023, conforme **Tabela 11** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

**R\$ 80.000.000,00**  
**(Oitenta Milhões de Reais)**

\*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.



---

## 8. CONCLUSÕES FINAIS

---

Diante do exposto, constata-se que o laudo de avaliação ora realizado foi na íntegra em conformidade com a legislação concernente, bem como os levantamentos foram realizados através de **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento de dados por fatores e composições por tabelas de preço específico para o cálculo das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Tal método é previsto e normatizado pela norma técnica.

Obtivemos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, a composição para o valor total do imóvel de **R\$ 80.000.000,00 (Oitenta Milhões de Reais)**.

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 03 de abril de 2023.



---

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo  
CREA 1207167070



---

## 9. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

---

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2004). **Avaliação de bens - Parte 3: imóveis rurais (NBR 14.653-3)**. Rio de Janeiro: ABNT;

APROSOJA. Histórico preço da soja disponível. Disponível em: <http://www.aprosoja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/preco-da-soja-disponivel>.

ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., **Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada**”, Ed. Leud, 2009;

BERTONI J., NETO LOMBARDI. **Conservação do Solo**, São Paulo – SP, Ícone, 2005 – 5ª edição.

BRASIL. Ministério das Minas e Energia. **Projeto RADAMBRASIL**. Folha 5D.22, Goiás: geologia, geomorfologia, vegetação, uso potencial da terra. Rio de Janeiro (levantamento de recursos naturais, 25). 1981, 636 p.

EMBRAPA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos. **Sistema Brasileiro de Classificação de Solos**. 2. ed. Brasília: Embrapa Produção de Informação; Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 306 p;

IBGE, 1992. **Manual Técnico da Vegetação Brasileira**. Série Manuais Técnicos em Geociências N1, Rio de Janeiro, 89p;

INCRA, 2019. Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado de Mato Grosso/SR (13) – RAMT/MT.

KÖPPEN, W. **Climatologia**. Fundo de Cultura Econômica, México–Buenos Aires, 1948;

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984;

NETO, A. A. de O.; JACOBINA, A. de C.; FALCÃO, J. V. **A depreciação, a amortização e a exaustão no custo de produção agrícola**. Revista de Política Agrícola. Ano XVII – Nº 1 – Jan./Fev./Mar. 2008.

RIBEIRO, J. F.; WALTER, B. M. T. **Fitofisionomias do bioma cerrado**. In: SANO, S. M.; ALMEIDA, S.P. (Org.). Cerrado ambiente e flora. Planaltina, EMBRAPA-CPAC. 1998. p. 89-166.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. 2.ed. São Paulo: Legislação Brasileira, 1968;

WWF; PRÓ - CER. **Cerrado. Impactos do processo de ocupação**. WWF - Fundo Mundial de Proteção a Natureza, Brasília. 1995. 66 p.



---

## **ANEXO 01**

# **MEMORIAL DESCRITIVO**

---



# MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: São Judas Tadeu - Área 1  
Proprietário: Alceu Magalhães  
Local: Rondonópolis-MT

Área (ha): 1.667,7770 ha

Perímetro (m): 28.954,08 m

## DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 8.165.207,32m** e **E 733.899,06m**, com o azimute de  $129^{\circ}15'00''$  e distância de 1.158,41 m, até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.164.474,39m** e **E 734.796,12m**; com o azimute de  $240^{\circ}56'19''$  e distância de 13.658,66 m, até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.157.839,75m** e **E 722.857,08m**; com o azimute de  $358^{\circ}00'31''$  e distância de 1.652,01 m, até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.159.490,76m** e **E 722.799,68m**;  $62^{\circ}45'00''$  e 12.485,00 m até o vértice **P1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central 57°00' WGr**, tendo como S.G.R.(Sistema Geodésico de Referência) o **SAD-69**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M."

Rondonópolis/MT, 10 de março de 2002 .



**FABRÍCIO HIDEO DIAS DOI**  
Engenheiro Civil  
CREA: 61508135



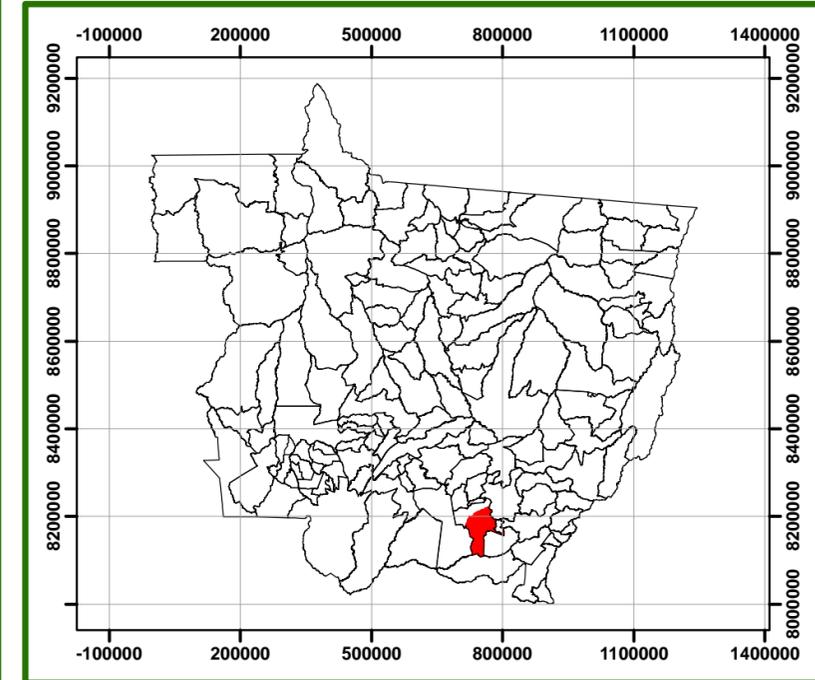
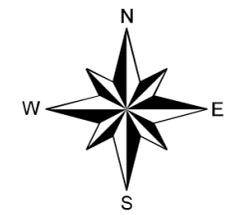
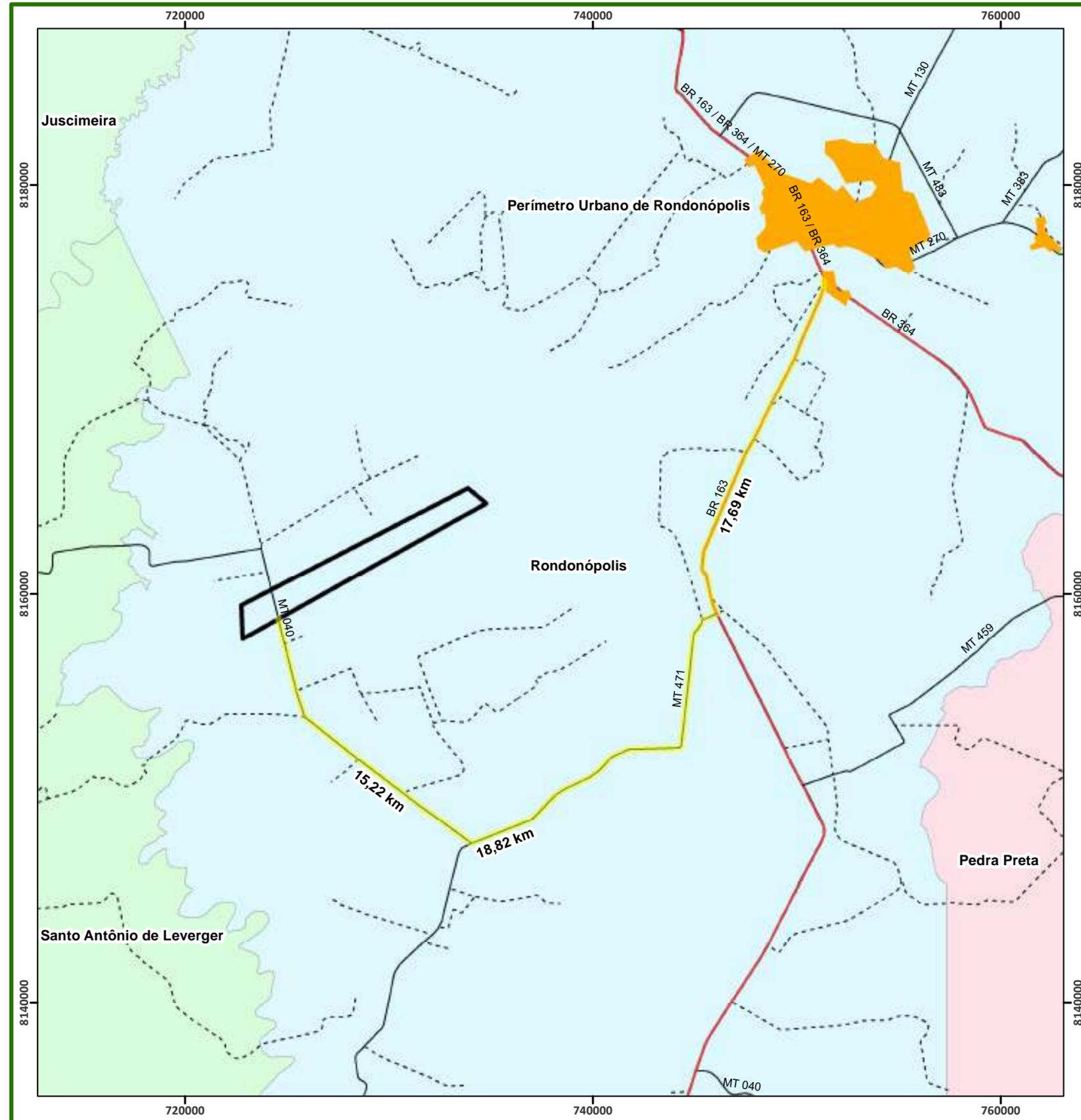
---

## **ANEXO 02**

### **CROQUI DE ACESSO**

---





### Legenda

- Vias de Acesso
- Vias Interurbanas**
- Rodovia Municipal
- Rodovia Estadual
- Rodovia Federal
- Área Urbana
- Fazenda 4J

Empreendimento: <b>Fazenda 4J</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Rondonópolis - MT			
Assunto: Croqui de Acesso			
Elaborador: Fernanda Cecconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:250.000	Data: 28/03/2023	
Resp. Técnico:	Data da Imagem:	Rota:	
Cleomir Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Satélite:	Fuso: 21 / 57° Wgr	



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13  
 Número do documento: 23053020032074200000115559595  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

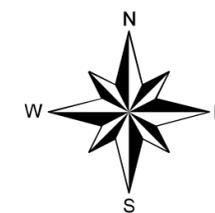
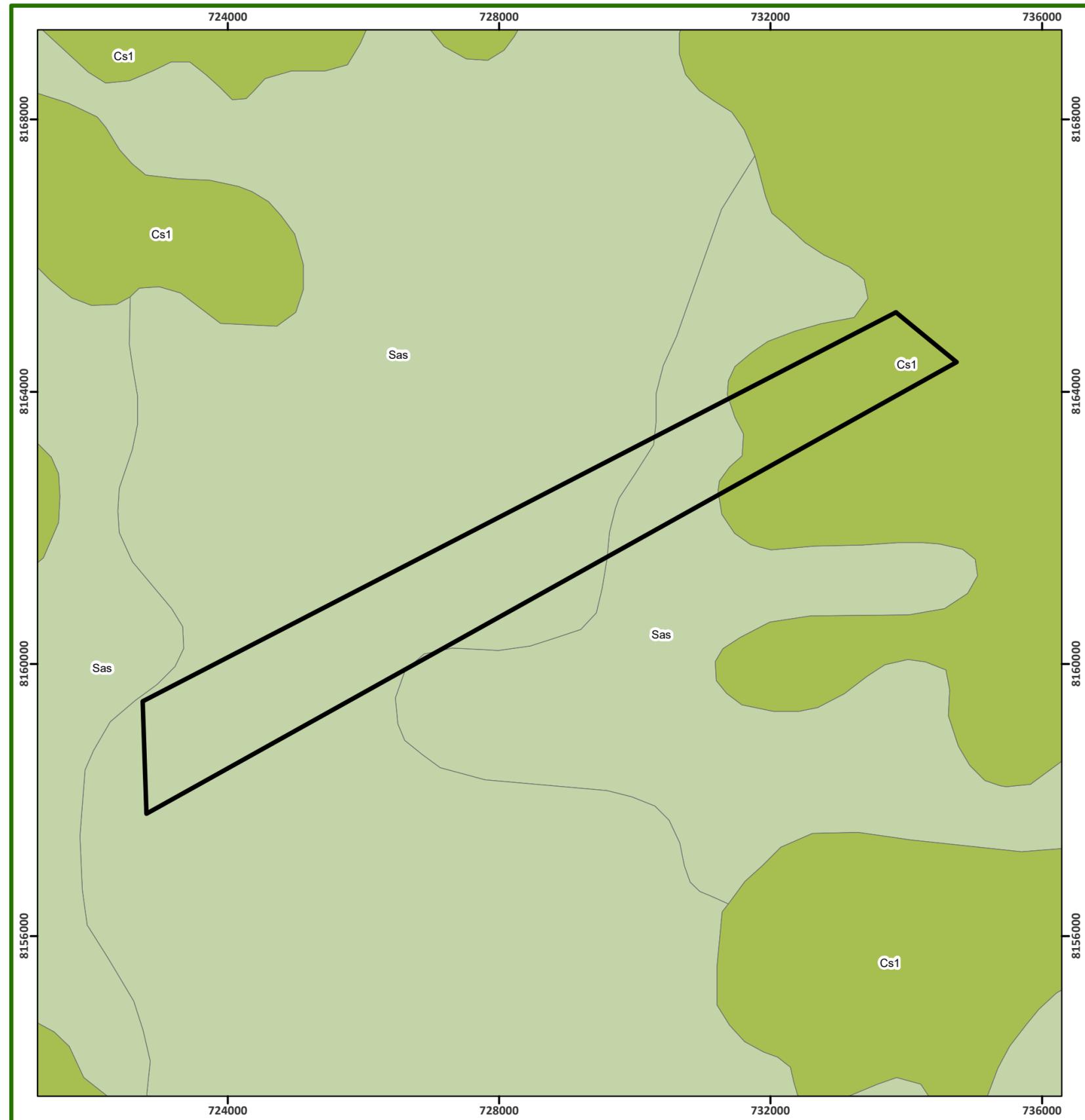
---

## ANEXO 03

# CROQUI DE TIPOLOGIA VEGETAL

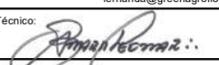
---





### Legenda

-  Fazenda 4J
- SIGLA**
-  Cs1 - Floresta Estacional Decidual Submontana
-  Sas - Savana Estacional Arborizada sem Floresta de Galeria

Empreendimento: <b>Fazenda 4J</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Rondonópolis - MT			
Assunto: Croqui de Tipologia Vegetal			
Elaborador: Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:60.000	Data: 28/03/2023	
Resp. Técnico:  Cleomar Nlugos do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:	Rota:	
	Base: RADAMBRASIL	Fuso: 21 / 57° Wgr	



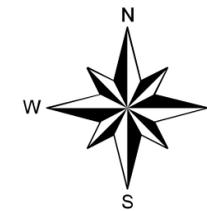
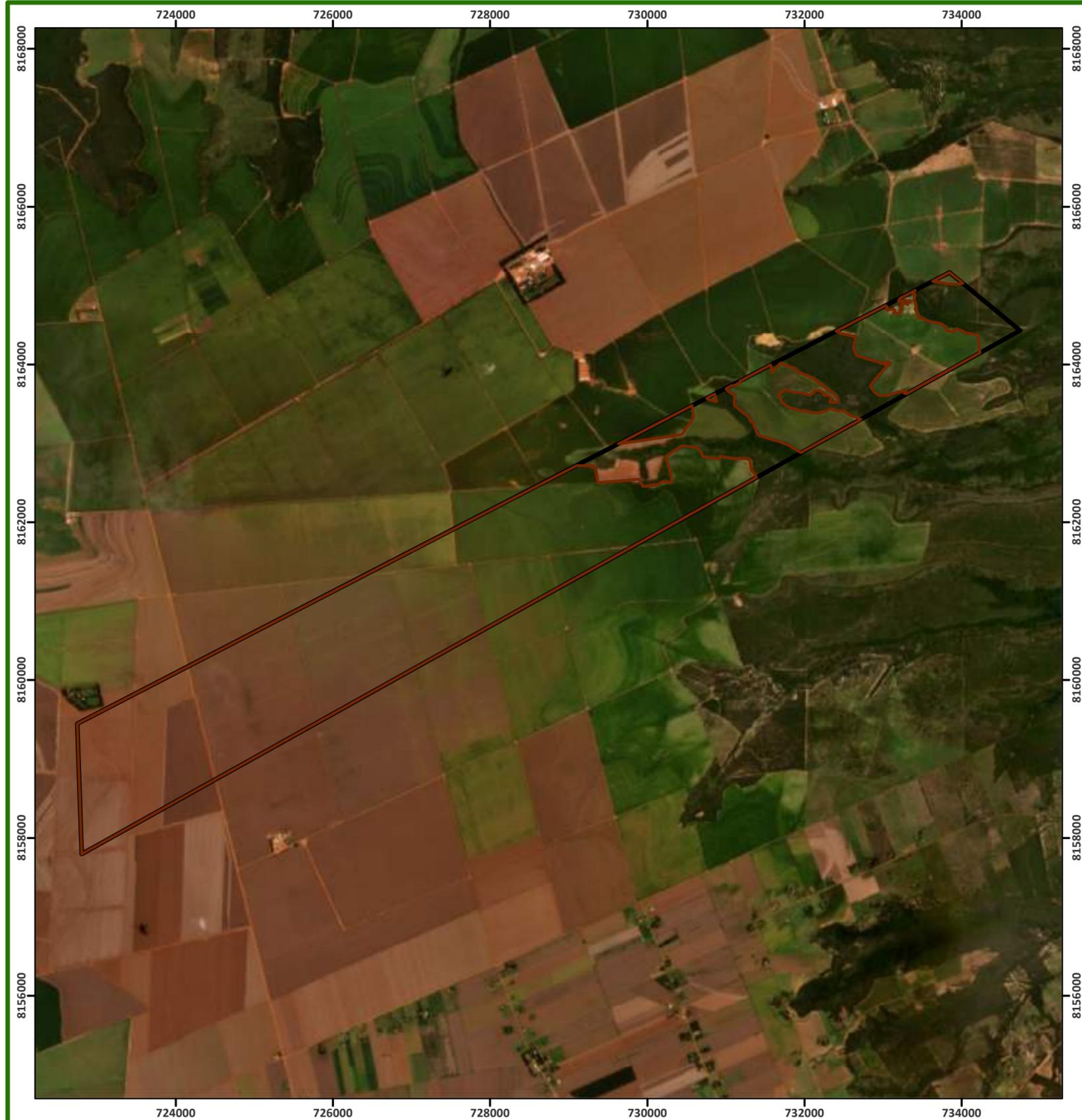
---

## ANEXO 04

# CROQUIS DE SITUAÇÃO

---





**Legenda**

- Área Consolidada - 1.386,5457 ha
- Fazenda 4J

Imóvel: <b>Fazenda 4J</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Rondonópolis - MT			
Assunto: Croqui de Situação		Data: 28/03/2023	
Elaboração: Fernanda Ceconello - (65) 3623-8950 fernanda@greenagroflorestal.com		Escala: 1:52.000	
Resp. Técnico: 		Data da Imagem: 02/2023	Rota:
Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070		Satélite: PLANET	Fuso: 21 / 57º Wgr



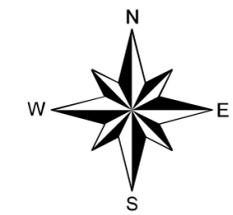
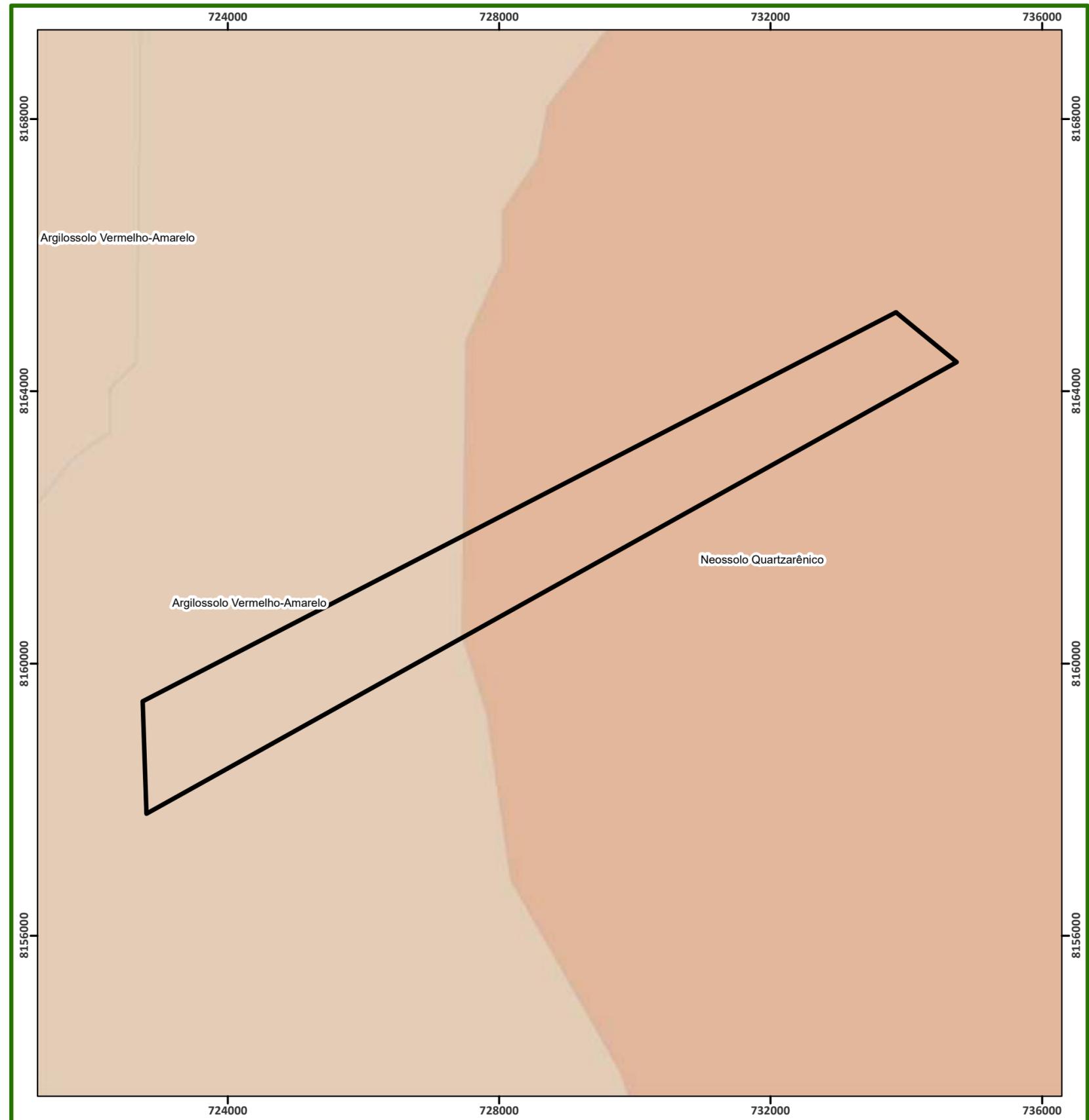
---

## ANEXO 05

# CROQUI DE SOLOS

---





### Legenda

- Fazenda 4J
- Solos - RadamBrasil**
- Argilossolo Vermelho-Amarelo
- Neossolo Quartzarênico

Empreendimento: <b>Fazenda 4J</b>		Elaboração:	
Interessado: Jairo Dias Pereira			
Município: Rondonópolis - MT			
Assunto: Croqui de Solos			
Elaborador: Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com	Escala: 1:60.000	Data: 28/03/2023	
Resp. Técnico: Cleomar Nunes do Amaral Eng. Agrônomo - CREA 1207167070	Data da Imagem:	Rota:	
	Base: RADAMBRASIL	Fuso: 21 / 57° Wgr	



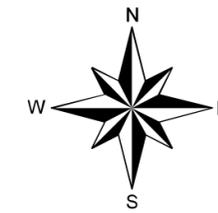
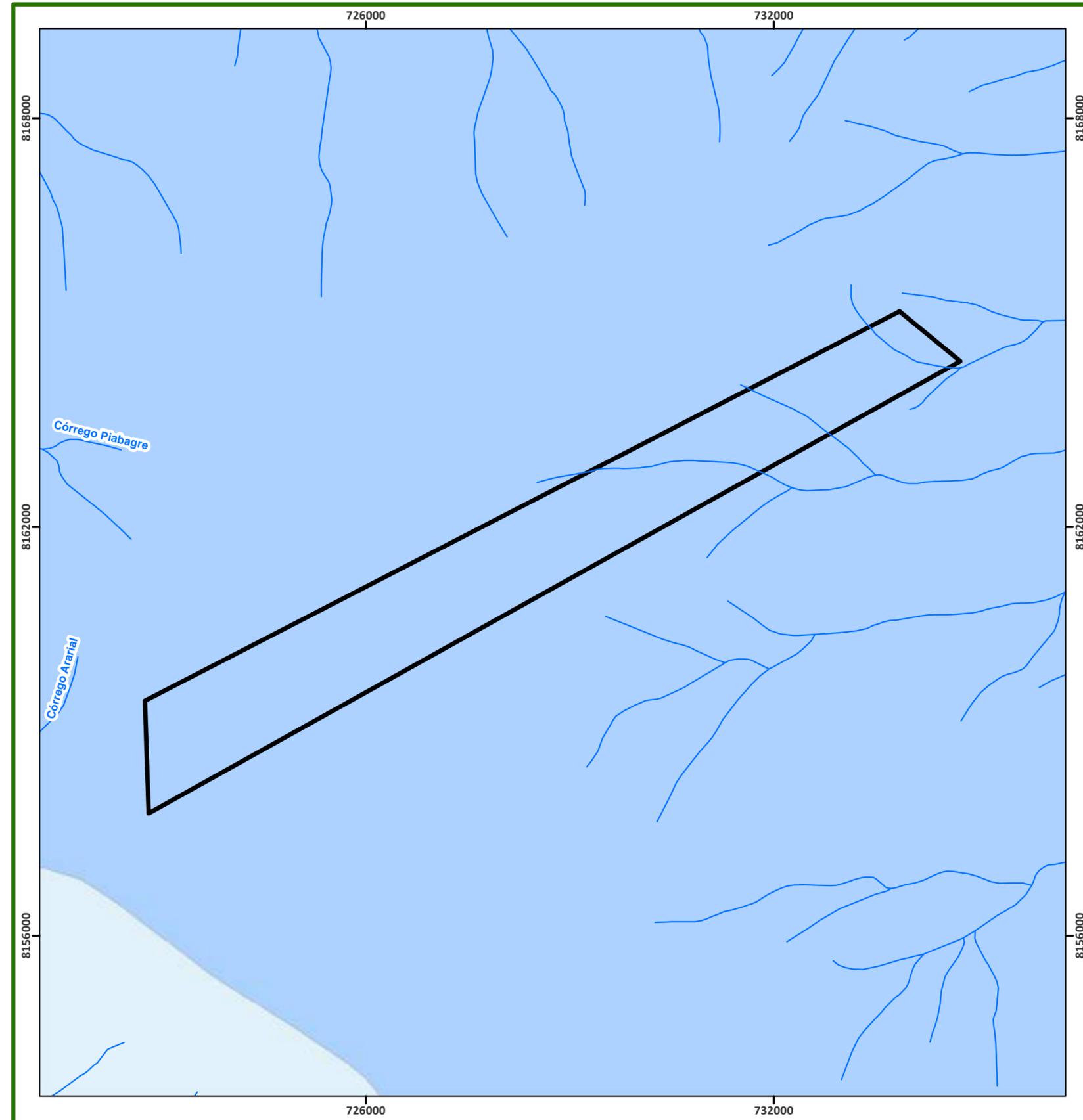
---

## ANEXO 06

# CROQUI DE BACIAS HIDROGRÁFICAS

---





**Legenda**

- Hidrografia
- Fazenda 4J
- Bacia do Hidrográfica do Paraguai, Sub-Bacia do Alto Rio Paraguai, Unidade São Lourenço

Empreendimento: <b>Fazenda 4J</b>		Elaboração:	
Interessado: <b>Jairo Dias Pereira</b>			
Município: <b>Rondonópolis - MT</b>			
Assunto: <b>Croqui de Bacias Hidrográficas</b>			
Elaborador: <small>Fernanda Ceconello fernanda@greenagroflorestal.com</small>	Escala: <b>1:60.000</b>	Data: <b>28/03/2023</b>	
Resp. Técnico: <b>Cleonir Nunes do Amaral</b> <small>Eng. Agrônomo - CREA 1207167070</small>	Data da Imagem:	Rota:	
	Base:	Fuso:	<b>21 / 57° Wgr</b>



---

## ANEXO 07

# ELEMENTOS DA AMOSTRA

---



venda

**R\$ 140.000.000**



Rural · 37000000m<sup>2</sup>

Imovelweb Rurais Comprar Mato Grosso Rondonópolis Fazenda à venda, 37000000 m<sup>2</sup>  
por R\$ 140.000.000 - Parque dos Lírios - Rondonópolis/MT

 Publicado há 339 dias

## Fazenda à Venda, 37000000 m<sup>2</sup> Por R\$140.000.000 - Parque Dos Lírios - Rondonópolis/mt

37000000 m<sup>2</sup> Total      37000000 m<sup>2</sup> Útil

3700 hectares . 3000 mil formada, 1700 hectares da para plantio, vizinho tudo soja, plantada na lavoura. 20 km do asfalto. Casa, curral e barracão. Boa de água e tem poço também. Valor 800



mim saco de soja. Localização MT - 01/04/2023

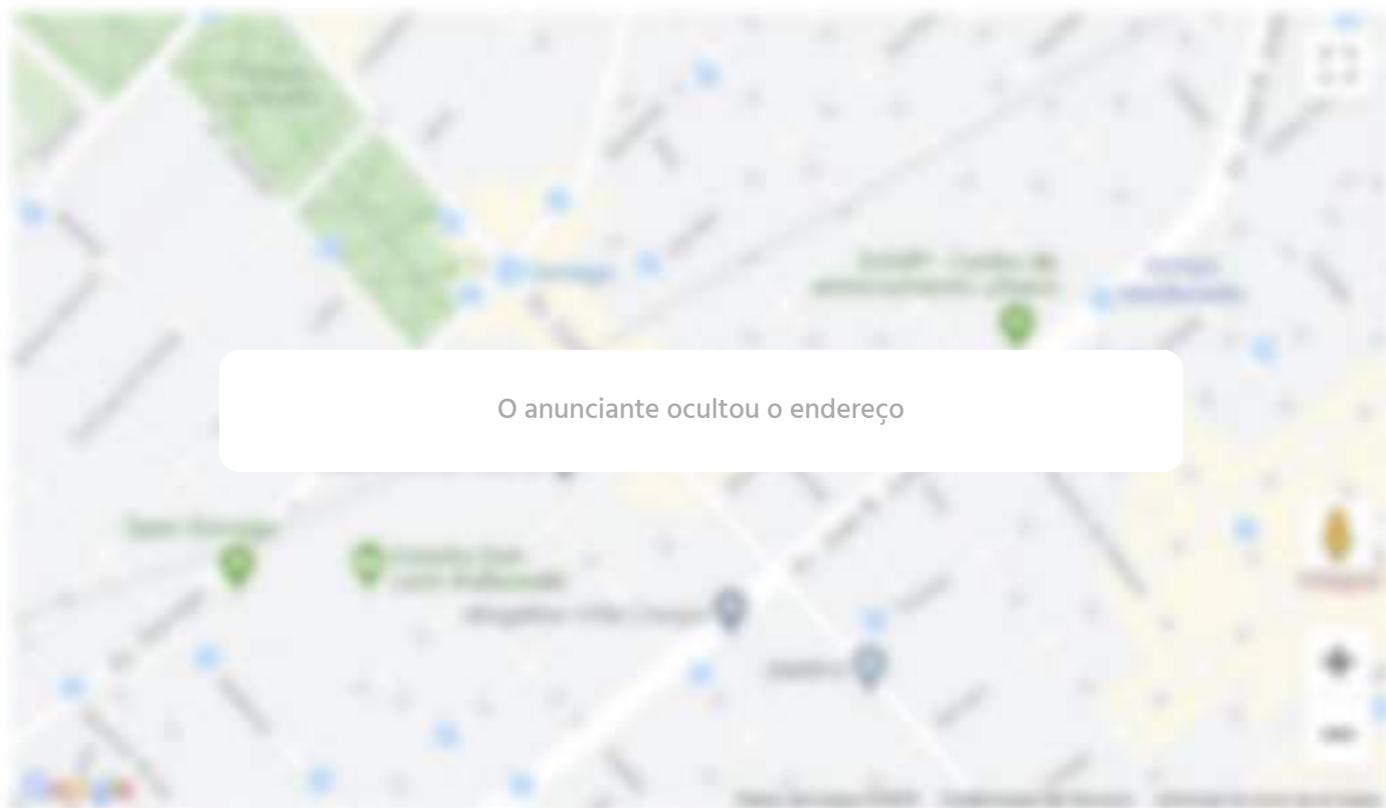
## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

📍 Endereço ocultado



⚠️ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 📝

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.



## Dados do anunciante

### IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS

Código do anunciante: FA1174 | Cód. Imovelweb: 2964742737 | CRECI: 32333

#### 🛡️ Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- [la aqui](#).

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Imovelweb não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



IBR IMÓVEIS & EMPREENDIME...



[Ver o telefone](#)

[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este





R\$ 60.000.000



Centro, Canarana

1430 ha



R\$ 85.000.000



Centro, Bom Jesus do Araguaia

43230000 m²



R\$

Ce

## Outros imóveis novos para você



Em obra

R\$ 369.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra



Em obra

R\$ 480.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra Abril 2025



E

R\$

Ru  
Sar

Em Obra

Ver mais em Rondonópolis - MT



Mais Imovelweb



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 imovelweb.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da





Fazendas, Sítios e Chácar... / Parque Industrial Vitorasso

## Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 1040600m² - Parque Industrial...

fazenda/sítio/chácara para comprar em

Parque Industrial Vitorasso, Rondonópolis - MT



**Venda R\$ 11.000.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



1040600 m²



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 11.000.000, Parque Industrial Vitorasso, Rondonópolis - MT, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



[WhatsApp](#) 1 pessoa interessada nesta oferta

Winner Brokers

64 avaliações

[Simular Financiamento](#)[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

[Instalar Aplicativo](#)

## Descrição Fazenda / Sítio / Chácara à venda - Parque Industrial Vitorasso

Oportunidade de Negócio.

Excelente Localização.  
Frente estradaPropriedade conta com:  
43 Alqueiras Paulista (1040600 m²)  
Planta 27 alqueires  
Terra vermelha  
Reserva.  
Rica em água.Para maiores informações ou agendar visitas, entrar em contato:  
Telefone e WhatsApp: 0800 949 9088

CRECI: 4306J

WINNER BROKERS

A imobiliária que mais cresce no Brasil -

[Mostrar menos](#)[❤ Favoritar](#)[🔗 Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(6.464\)](#)Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Explore o mapa

### Você também pode gostar



COMPRAR  
Area Rural de Rondonopolis, Rondonópolis

**R\$ 9.000.000**

3370000 m² 2 quartos 3 vagas



COMPRAR  
Área Rural, Zona Rural

**R\$ 90.000.000**

720 m²



### Encontre outros imóveis similares



Avenida Marechal Rondon,  
Centro

**R\$ 12.000.000**

6679200 m²



Área Rural, Area Rural de  
Rondonopolis

**R\$ 5.000.000**

2420000 m²



Avenida Amazonas, Zona  
Rural

**R\$ 31.000.000**

6270000 m²



Avenida Dom Wunibaldo,  
Zona Rural

**R\$ 24.000.000**

16040000 m²



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

Fazenda À Venda,  
1030000000 M² Por R\$ 1.80...

**R\$ 1.800.000.000**

Clique

Rurais À Venda - Em Itiquira  
**R\$ 2.400.000.000**

Clique

Fazenda  
Com 10

**R\$ 2.**

C



Buscar



+ Desapegar



R\$ 140.000.000



FAZENDA NEGOCIO DE OPORTUNIDADE!!!

Publicado em 15/03 às 11:47

### Descrição

Código do anúncio: 99977

Fazenda venda região Rondonópolis 15 km do asfalto região de soja, divisas plantando soja.  
 3.680 hectares sendo grande parte já foi lavoura e corrigido solo, fazendas de divisa todas plantando soja.  
 3.000 hectares aberta consolidadas no CAR, já plantou 1200 hectares hoje tudo em pasto  
 800 hectares com argila de 30 a 50%  
 Restante argila de 10/ 12 / 18 / 20 22/ 25% acima  
 Estrutura completa  
 Casa sede  
 Casa gerente  
 Casas funcionários  
 Barracões  
 A fazenda esta toda em pasto, sendo que recentemente foi corrigido praticamente metade dela para plantar capim pra semente e na área que já foi lavoura foi colocado 2.000 kg calcário por ha.  
 Esta rodeada de fazendas de soja , região ótima agrícola de grandes fazendas e sementeiras.  
 Maioria dela é corrigida pois planta capim pra sementeira.

Valor 880.000 sacas de soja, Pagamento entrada + 4 anos estuda proposta dependendo pagamento

Para maiores informações ou agendar visitas entre em contato:  
WhatsApp: (44) 9 9 1 3 6 - 2 4 4 8 / 9 9 8 2 0 - 9 8 8 8

IMÓVEL: 99977

A & F Agrofazendas / CRECI F-43384 F-74240

#####

IMPORTANTE: A responsabilidade do anúncio 99977 e inserção dos dados aqui apresentados é de A & F Agrofazendas sob o CRECI F-43384 F-

[https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-negocio-de-oportunidade-1159591044?lis=listing\\_1100](https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-negocio-de-oportunidade-1159591044?lis=listing_1100)

1/4



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13  
 Número do documento: 23053020032074200000115559595  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

74240 e SOMENTE tal poderá esclarecer e responder dúvidas sobre esse anúncio. A Agenda.cafe/Imoblist não garante a veracidade ou precisão das informações desse anúncio. Para contatar o responsável, preencha o formulário presente no anúncio.

## Detalhes

Categoria	Terrenos, sítios e fazendas	Tipo	Fazendas Condomínio	R\$ 0	IPTU	R\$ 0	Tamanho	36800000m <sup>2</sup>
-----------	-----------------------------	------	---------------------	-------	------	-------	---------	------------------------

## Localização

CEP	78750899	Município	Rondonópolis	Bairro	Área Rural de Rondonópolis	Logradouro	Área Rural
-----	----------	-----------	--------------	--------	----------------------------	------------	------------



## Anúncios relacionados



casa de alto padrão no bairro Alto Alegre com...  
R\$ 825.000



Fazenda à venda, 679 hectares por R\$ 14.000.00...  
R\$ 14.000.000



Fazenda Região de Rondonópolis - MT  
R\$ 90.000.000

## Anunciante

PRO



Imoblist

(44) 3142... ver número  
Ver todos os anúncios

Seu nome

Seu E-mail



Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

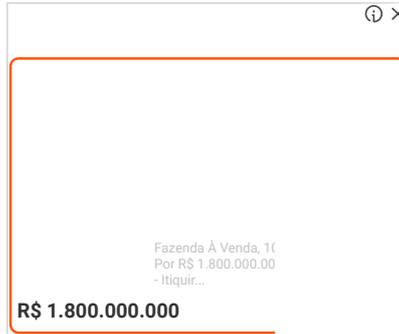
Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

Dicas de segurança

Seja cuidadoso e não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

Irregularidades no anúncio? [Denunciar](#)



Baixe grátis o aplicativo!



Pesquisas Populares

- Agro e indústria
- Animais de estimação
- Artigos infantis
- Autos e peças
- Comércio e escritório
- Eletrônicos e celulares
- Esportes e lazer
- Imóveis
- Moda e beleza
- Música e hobbies
- Para a sua casa
- Serviços
- Vagas de emprego
- Ajuda e contato



Dicas de segurança

Vender na OLX

Plano Profissional

Mapa do site



Sobre a OLX, Termos de uso, Política de privacidade, e Proteção à Propriedade Intelectual

© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

venda

**R\$ 176.800.000**



Rural · 17000000m<sup>2</sup>

[Wimoveis](#) [Rurais](#) [Comprar](#) [Mato Grosso](#) [Itiquira](#) [Zona Rural](#) [Fazenda em Itiquira - MT](#)

 Publicado há 56 dias

## Fazenda em Itiquira - Mt

Estrada Rural 0, Zona Rural, Itiquira [Ver no mapa](#)

17000000 m<sup>2</sup> Total      17000000 m<sup>2</sup> Útil

Fazenda em Itiquira - MT

Agricultura e Pecuária

1.700 hectares



1.000 hectares boa para Lavoura  
600 hectares plantando soja e Milho  
Restante da área, pastos juquirados e reserva legal  
Teor de Argila: 20% à 40%  
Não possui benfeitorias  
Rede energia está na divisa  
Logística / Distâncias  
5 km do asfalto  
12 km de Itiquira  
25 km Terminal Ferroviário  
60 km Rod BR-Ver dados km T. Ferroviário de Rondonópolis  
Documentação completa e em dia  
Preço: 650 Sacas de soja por hectare  
Condições: Entrada e mais 2 parcelas anuais reajustadas  
Possível desconto para pagamento à vista - 28/03/2023

[Ler menos](#)

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

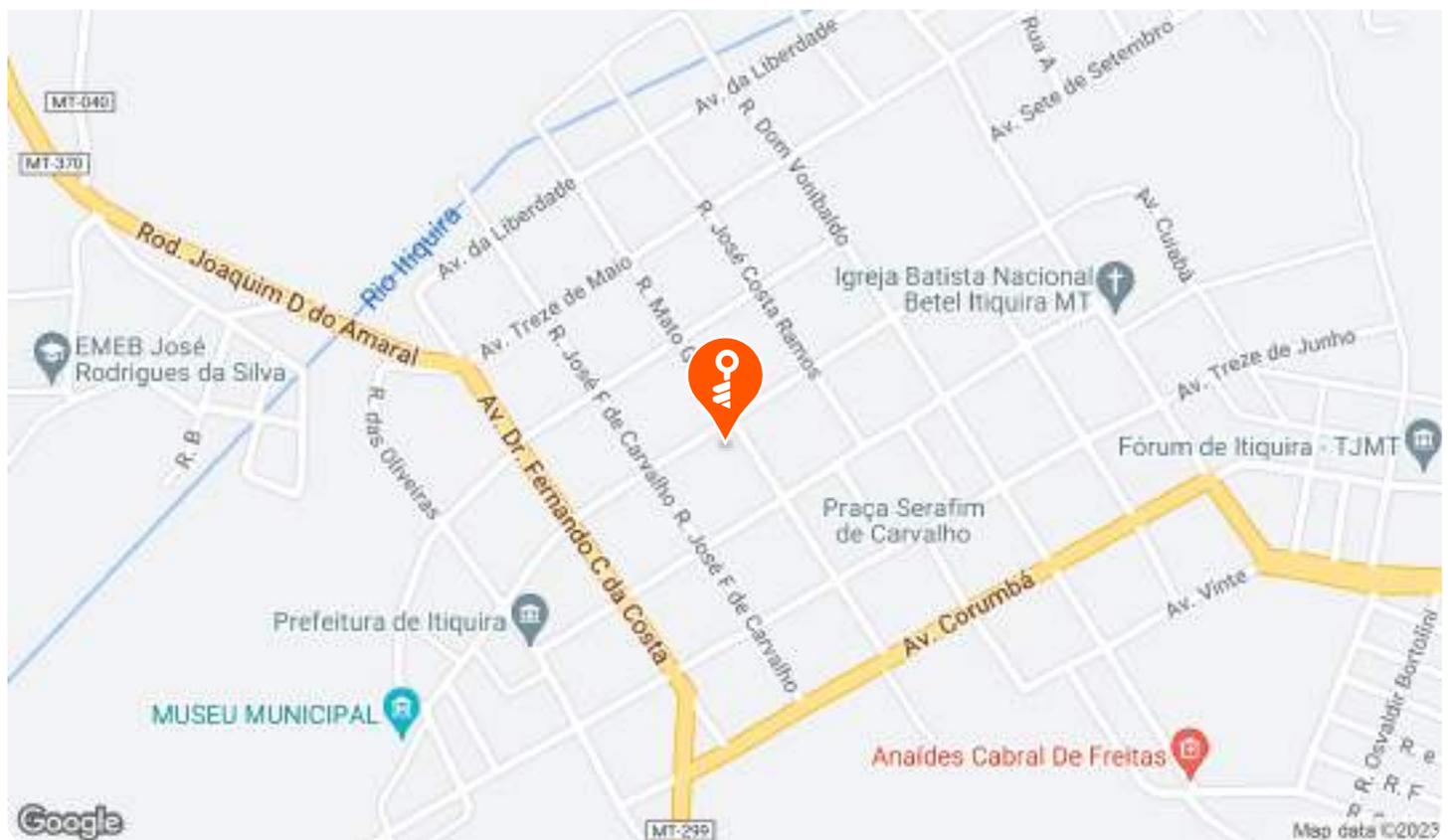
## Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas





⚠ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

### OTIMÓVEIS

 Anunciante Premier

Código do anunciante: FA0419 | Cód. Wimoveis: 2975977922

## Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-em-itiquira-mt-2975977922.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=...](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-em-itiquira-mt-2975977922.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=...) 3/6



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



OTIMÓVEIS



Ver o telefone

Imprimir anúncio

## Mais imóveis como este



R\$ 65.000.000



Centro, Barra do Garças

97 m<sup>2</sup>

3 quartos

2 banheiros



R\$ 60.000.000

Centro, Luciara

78000 m<sup>2</sup>



R\$

Ce



## Outros imóveis novos para você

Em obra



**R\$ 369.000**



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

 Em Obra

Em obra



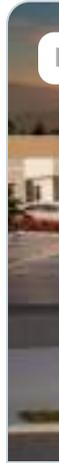
**R\$ 480.000**



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

 Em Obra  Abril 2025

E



**R\$**

Ru  
Sar



Mais Wimoveis



Ver mais no Brasil



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 180.000.000**



**Rural · 37000m<sup>2</sup> · 3 Quartos**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Itiquira Zona Rural Fazenda com 3 dormitórios à venda, 37000 m<sup>2</sup> por R\$ 180.000.000 - Zona Rural - Itiquira/MT

 Publicado há 91 dias

## Fazenda Com 3 Dormitórios à Venda, 37000 m<sup>2</sup> Por R\$180.000.000 - Zona Rural - Itiquira/mt

Zona Rural, Zona Rural, Itiquira  [Ver no mapa](#)

---

37000 m<sup>2</sup> Total    37000 m<sup>2</sup> Útil    2 Banheiros    3 Quartos    1 Suíte

---



Vende-se está propriedade

Município de Itiquira-MT

Descrição do imóvel

Área total 3.700 hectares

Área planta 3.000 hectares

Argila de 1.000 hectares é acima de 30

Argila de 1.000 hectares é acima de 22

Argila de 1.000 hectares é na faixa de 17 ao 19

Ela está na sementeira

Casa, Curral, Água, Poço artesiano, Energia elétrica, Toda cercada

Topografia levemente ondulada

Ao lado dela é plantação de algodão e soja

12 km do asfalto

70 km de Rondonópolis

70 km de Itiquira

Preço 1 [Ver dados](#)

Obs: Prazo a combinar.

MONTAMOS O SEU PROCESSO DE FINANCIAMENTO SEM CUSTO E COM AS MELHORES TAXAS DE JUROS DO MERCADO.

Ligue e agende sua visita!

Pointer Fazendas

Cel : (62) [Ver dados](#) (Whatsapp)

Tel: (62) [Ver dados](#)

Temos outras unidades: Setor Oeste, Setor Bueno, Setor Bela Vista, (Alphaville Ipê, Araguaia, Cruzeiro, Goiás), Aldeia do Vale, Alto da Glória, Parque Amazonas, Jardins Paris, Milão, Atenas, Munique, no Floresce, Madri, Valência, Eldorado, Setor Sul, Marista, Nova Suíça, Universitário, Vila Nova, Centro, Aeroporto, Jardim Goiás, Jardim América.

CRECI nº. [Ver dados](#)

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANUNCIO ESTÃO SUJEITAS A SOFRER ALTERAÇÕES DE VALORES SEM NENHUM AVISO PRÉVIO, PARA MAIORES INFORMAÇÕES ENTRE EM CONTATO CONOSCO. - 31/03/2023

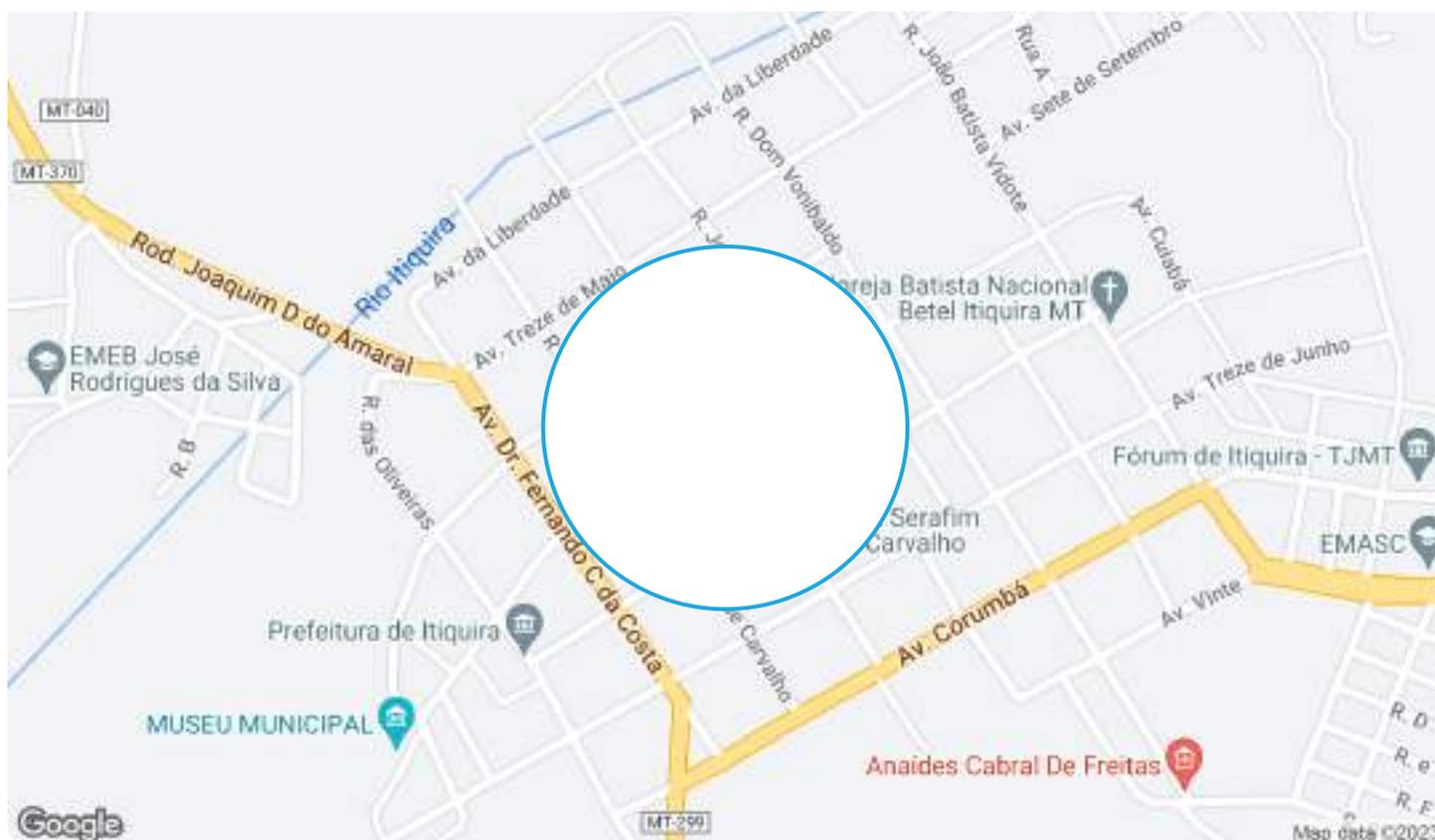
[Ler menos](#)

**Olha o que oferece este imóvel.**



 **Áreas Comuns**

Casa sede

**Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?****Perguntar****Conheça a vizinhança do imóvel****Restaurantes****Serviços****Escolas**

 **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:



[Minha nota](#) 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

**POINTER Negócios de Fazendas**

**Código do anunciante:** FA2312 | **Cód. Wimoveis:** 2974925688 | **CRECI:** 29.400

### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



POINTER Negócios de Fazendas

[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este





R\$ 2.400.000.000



MT 229  
Itiquira, Mato Grosso

103000 m<sup>2</sup> 53 quartos 70 banh



R\$ 10.751.000



Estrada Rural 0  
Zona Rural, Itiquira

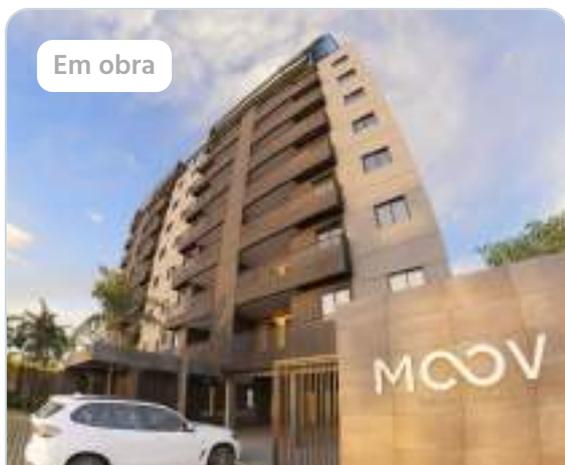
2600000 m<sup>2</sup>



R\$

ES  
Zo

## Outros imóveis novos para você



Em obra

R\$ 369.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra



Em obra

R\$ 480.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra Abril 2025



E

R\$

Ru  
Sar



Mais Wimoveis ▼

Ver mais no Brasil ▼

Anunciantes ▼

Países ▼

Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 150.750.000**



**Rural · 37200000m<sup>2</sup> · 4 Quartos**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Itiquira Zona Rural Fazenda à venda, 3720 hectares por R\$ 150.750.000 - Zona Rural - Itiquira/MT

 Publicado há 207 dias

## Fazenda à Venda, 3720 Hectares Por R\$150.750.000 - Zona Rural - Itiquira/mt

Rodovia Mt-299, Zona Rural, Itiquira  [Ver no mapa](#)

---

37200000 m<sup>2</sup> Total    37200000 m<sup>2</sup> Útil    2 Banheiros    4 Quartos

---



Linda fazenda dupla aptidão  
Fazenda com 3.720 hectares em Itiquira-MT

Área total: 3.720 hectares.  
Área p/lavoura 1.500 hectares.

Argila na parte mais fraca: 20 a 25%.  
Argila na parte de lavoura: 25 a 36%.

Fica a 15 km da rodovia BR-163  
85 km de Rondonópolis MT.

Sede boa com toda infraestrutura.  
04 casas para funcionários.  
Curral para 2 mil cabeças.  
Barracão para máquinas.  
Oficina.  
Energia trifásica.  
Poço artesiano grande.  
25 divisões de pastos.

Preço: R\$900 mil sacas de soja.  
Condições a combinar.

Venha nos visitar e saber mais sobre esta propriedade! - 28/03/2023

[Ler menos](#)

## Olha o que oferece este imóvel.

### Áreas Privativas

Área de serviço  
Dependência de empregados

### Áreas Comuns

Casa sede

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?



Escreva aqui

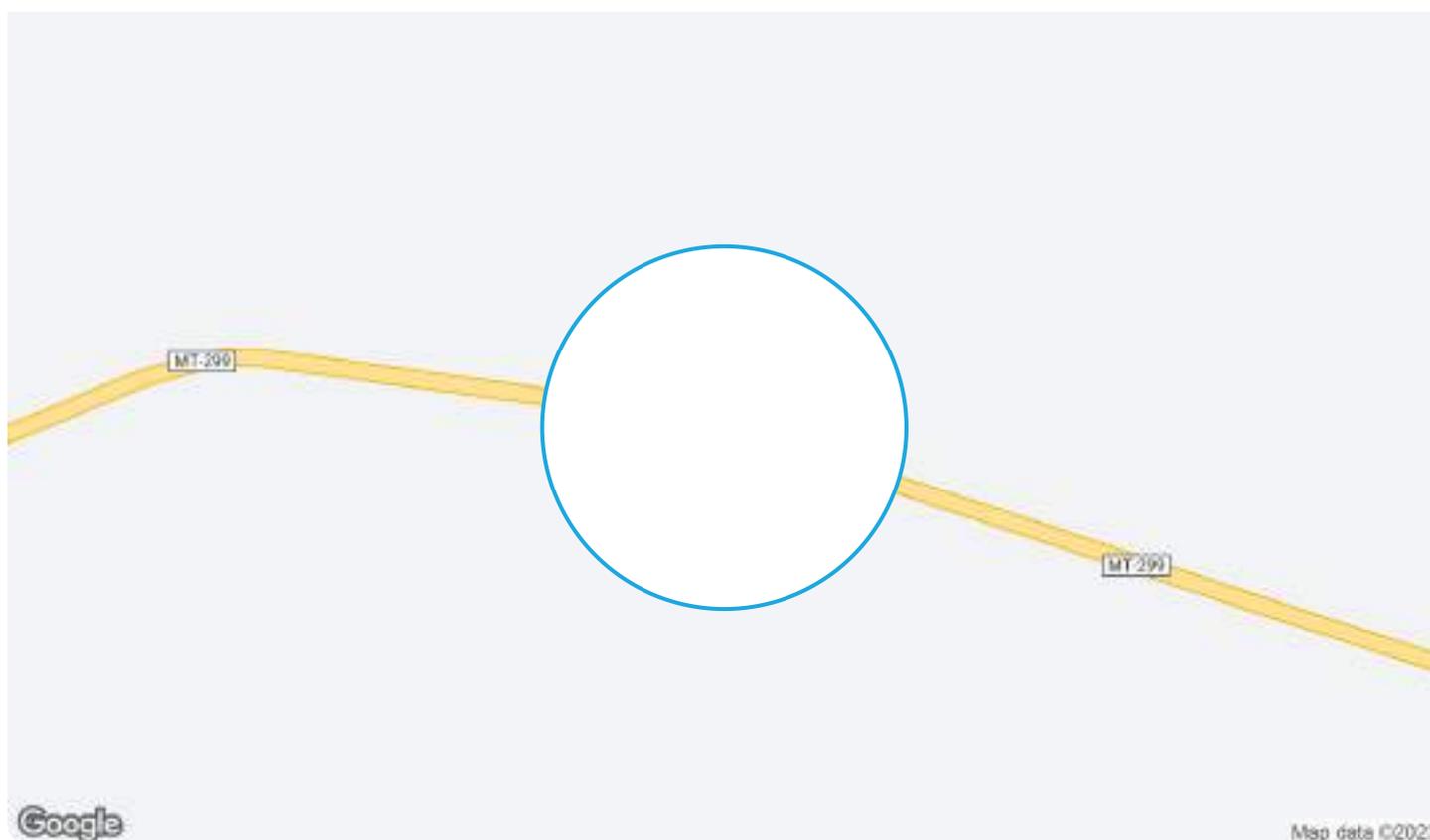
Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas



⚠ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-3720-hectares-por-r\\$150.750.000-2970250745.html?utm\\_source=Lifull-connect&ut...](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-3720-hectares-por-r$150.750.000-2970250745.html?utm_source=Lifull-connect&ut...) 3/6



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

**SARAIVA IMOVEL**

Código do anunciante: FA0067 | Cód. Wimoveis: 2970250745

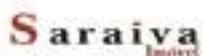
**Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel**

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.

**SARAIVA IMOVEL**[Ver o telefone](#)[Imprimir anúncio](#)**Mais imóveis como este**



R\$ 1.210.000



Avenida Haiti 115  
Jardim das Américas, Cuiabá

187 m<sup>2</sup>    3 quartos    4 banheiros



R\$ 1.390.000



+ R\$ 1.200 Condomínio

Avenida Haiti 78  
Jardim das Américas, Cuiabá

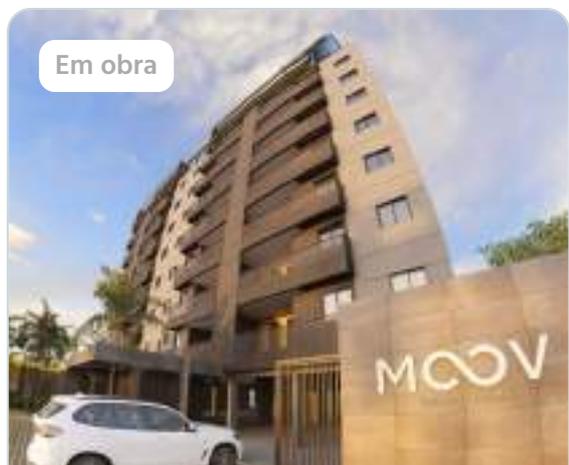
186 m<sup>2</sup>    3 quartos    5 banheiros



R\$

Zo

## Outros imóveis novos para você



Em obra

R\$ 369.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra



Em obra

R\$ 480.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra    Abril 2025



E

R\$

Ru  
Sar



Mais Wimoveis ∨

Ver mais no Brasil ∨

Anunciantes ∨

Países ∨

Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 10.751.000**



**Rural · 2600000m<sup>2</sup>**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Itiquira Zona Rural Dupla aptidão em Itiquira MT

 Publicado há 33 dias

## Dupla Aptidão em Itiquira Mt

Estrada Rural 0, Zona Rural, Itiquira  [Ver no mapa](#)

2600000 m<sup>2</sup> Total      2600000 m<sup>2</sup> Útil

Fazenda em Itiquira - MT

Localizada nas divisas das cidades de Itiquira com Pedra Preta - MT na região da Serra Petrovina



Região de Sementeiras mais conhecidas do Brasil

260 hectares

155 hectares plantados soja mais

45 hectares podem ser transformados em Lavoura

80 hectares em pastos

Terra mista muito boa

Topografia totalmente plana

Benfeitoria:

Casa de alvenaria,

Energia

Muito boa de água.

Curral

Cerca de Arame liso, 05 fios

Logística:

100 km de RONDONÓPOLIS , 80 de asfalto e 20 km de chão, estrada muito boa.

20 km do Distrito de GARÇA BRANCA ( Pedra Preta MT)

55 km de ITIQUIRA MT

78 km de ALTO GARÇAS MT

DOCUMENTAÇÃO:

Escritura

GEO pronto (Falta Registrar)

CAR

Preço: 250 Sacas de soja por hectare

Condições de pagamento: Entrada e mais 2 parcelas anuais

À vista tem desconto

Cotação da soja 21/02/2023 R\$156,54 - 28/03/2023

[Ler menos](#)

## Olha o que oferece este imóvel.

 Áreas Comuns

Casa sede

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui



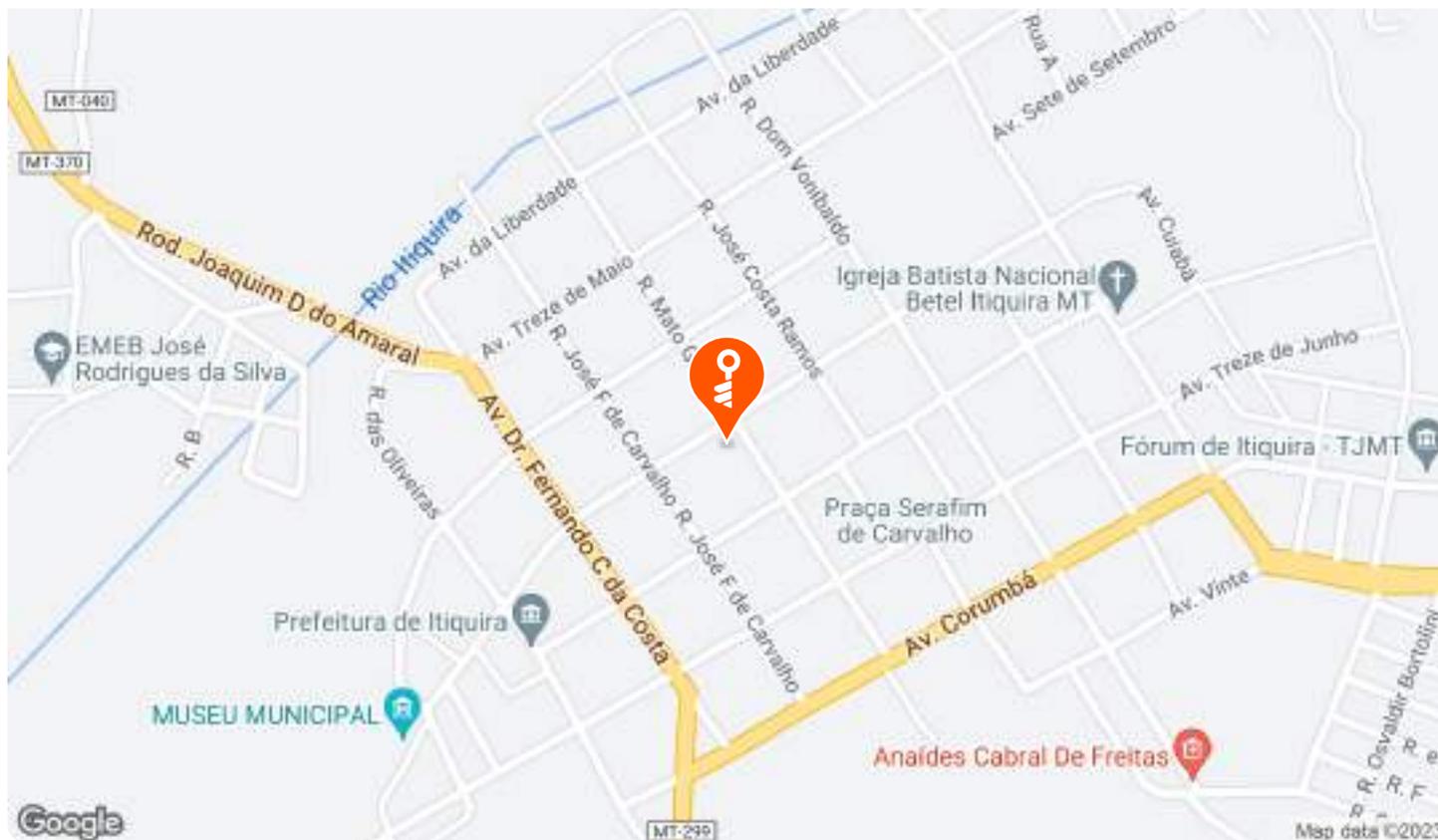
Perguntar

## Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas



⚠ **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

### Dados do anunciante

**OTIMÓVEIS**

Anunciante Premier



Código do anunciante: FA0434 | Cód. Wimoveis: 2977000419

### Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui**.

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



OTIMÓVEIS

[Ver o telefone](#)[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este





R\$ 15.000.000



Zona Rural, Itiquira

38000000 m<sup>2</sup>



R\$ 2.400.000.000



Centro, Itiquira

450 m<sup>2</sup> 5 quartos 4 banheiros



E



R\$

Ru De



### Outros imóveis novos para você



Em obra

R\$ 369.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra



Em obra

R\$ 480.000



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

Em Obra Abril 2025



E

R\$

Ru Sai



Mais Wimoveis ∨

Ver mais no Brasil ∨

Anunciantes ∨

Países ∨

Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Política de privacidade](#)

Conheça todas as empresas da



venda

**R\$ 24.000.000**



**Rural · 3200000m<sup>2</sup> · 2 Quartos**

Wimoveis Rurais Comprar Mato Grosso Jaciara Fazenda à venda, 3200000 m<sup>2</sup> por R\$ 24.000.000,00 - Zona Rural - Jaciara/MT

 Publicado há 146 dias

## Fazenda à Venda, 3200000 m<sup>2</sup> Por R\$24.000.000 - Zona Rural - Jaciara/mt

Rodovia BR-364, Jaciara, Mato Grosso  [Ver no mapa](#)

---

3200000 m<sup>2</sup> Total    3200000 m<sup>2</sup> Útil    2 Banheiros    2 Quartos    1 Suíte

---



## Fazenda Município de Jaciara MT

Com 320 hectares ou seja 66 alqueires , plantado 250 hectares Duas casa, duas cachoeira próprias para irrigação dois tanque de peixes. Oficina .tanque de combustível. Argila na média de 25%. Valor 140 mil saca de soja.

Ótima localização de fácil acesso 22km de Jaciara só 7km de chão.

Ligue e agende sua visita!

Tel: (62) [Ver dados](#)

Cel: (62) [Ver dados](#) (zap)

Temos outras unidades. . Informações estão sujeitas a confirmação da disponibilidade e valores. - 28/03/2023

[Ler menos](#)

## Olha o que oferece este imóvel.

 Áreas Comuns

Casa sede

## Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

**Perguntar**

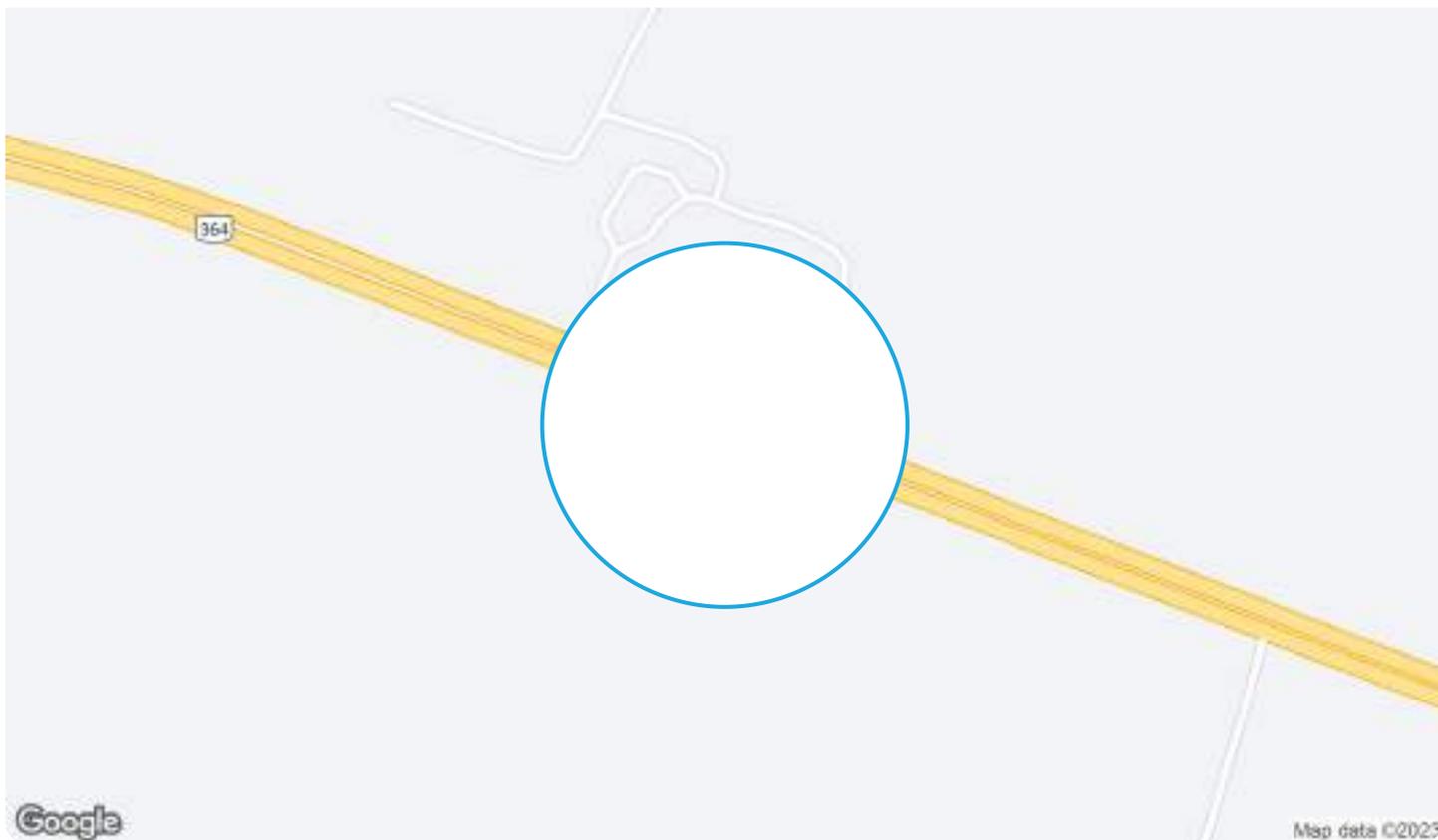
## Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes

Serviços

Escolas





**⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

**Minha nota** 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

## Dados do anunciante

**POINTER Negócios de Fazendas**

**Código do anunciante:** FA1810 | **Cód. Wimoveis:** 2972808403 | **CRECI:** 29.400

## Dicas de segurança na hora de comprar um imóvel

Verifique sempre a situação jurídica do imóvel e dos seus serviços.



Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- **la aqui.**

Não confie se o imóvel for muito barato comparado aos outros que você está vendo com características semelhantes.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.



POINTER Negócios de Fazendas



[Ver o telefone](#)

[Imprimir anúncio](#)

## Mais imóveis como este



R\$ 23.000.000



Centro, Jaciara

250 m<sup>2</sup>

4 quartos

4 banheiros



R\$ 35.000.000



Centro, Jaciara

230 m<sup>2</sup>

4 quartos

2 banheiros



R\$

Ce



## Outros imóveis novos para você

Em obra



**R\$ 369.000**



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

 Em Obra

Em obra



**R\$ 480.000**



Rua Estocolmo, 10  
Despraiado, Cuiabá

 Em Obra  Abril 2025

E



**R\$**

Ru  
Sar



Mais Wimoveis



Ver mais em Jaciara - MT



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

ELEMENTO 01	
DATA DA COLETA	03/04/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	3.700,0000
MUNICÍPIO	Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	3.000,0000
ÁREA DE RESERVA	700,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,7638
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 140.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 14.882.000,00
VTN	R\$ 125.118.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 33.815,68
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="https://www.imovelweb.com.br/">https://www.imovelweb.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 1		
ÁREA	3000,0000	700,0000
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
B	90%	90%
	0,9	0,18
N.A	<b>0,763784</b>	

ELEMENTO 02	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	104,0600
MUNICÍPIO	Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	65,3400
ÁREA DE RESERVA	38,7200
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,702326
SITUAÇÃO DO ACESSO	Ótimo
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 11.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.169.300,00
VTN	R\$ 9.830.700,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 94.471,46
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/">https://www.zapimoveis.com.br/</a>
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2		
ÁREA	65,3400	38,7200
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
O	100%	100%
	1	0,2
N.A	<b>0,702326</b>	

ELEMENTO 03	
DATA DA COLETA	03/04/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	3680,0000
MUNICÍPIO	Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	3000,0000
ÁREA DE RESERVA	680,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,809565
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 140.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 14.882.000,00
VTN	R\$ 125.118.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 33.999,46
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://mt.olx.com.br/">https://mt.olx.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 3		
ÁREA	3000,0000	680,0000
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
O	95%	95%
	0,95	0,19
N.A	<b>0,809565</b>	

ELEMENTO 04	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	1700,0000
MUNICÍPIO	Itiquira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	1600,0000
ÁREA DE RESERVA	100,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,905294
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 176.800.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 18.793.840,00
VTN	R\$ 158.006.160,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 92.944,80
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4		
ÁREA	1600,0000	100,0000
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
M.B	95%	95%
	0,95	0,19
N.A	<b>0,905294</b>	

ELEMENTO 05	
DATA DA COLETA	03/04/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	3700,0000
MUNICÍPIO	Itiquira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	3000,0000
ÁREA DE RESERVA	700,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,806216
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 180.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 19.134.000,00
VTN	R\$ 160.866.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 43.477,30
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 5		
ÁREA	3000,0000	700,0000
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
M.B	95%	95%
	0,95	0,19
N.A	<b>0,806216</b>	

ELEMENTO 06	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	3720,0000
MUNICÍPIO	Itiquira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	1500,0000
ÁREA DE RESERVA	2220,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,470323
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 150.750.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 16.024.725,00
VTN	R\$ 134.725.275,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 36.216,47
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 6		
ÁREA	1500,0000	2220,0000
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
B	90%	90%
	0,9	0,18
N.A	<b>0,470323</b>	



ELEMENTO 07	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	260,0000
MUNICIPIO	Itiquira - MT
USO ATUAL	Agricultura e Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	235,0000
ÁREA DE RESERVA	25,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,830769
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 10.751.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.142.831,30
VTN	R\$ 9.608.168,70
VALOR POR HECTARE	R\$ 36.954,50
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 7		
ÁREA	235,0000	25,0000
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
B	90%	90%
	0,9	0,18
N.A	<b>0,830769</b>	

ELEMENTO 08	
DATA DA COLETA	29/03/2023
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	320,0000
MUNICIPIO	Jaciara - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	250,0000
ÁREA DE RESERVA	70,0000
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,742500
SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 24.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 2.551.200,00
VTN	R\$ 21.448.800,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 67.027,50
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	<a href="https://www.wimoveis.com.br/">https://www.wimoveis.com.br/</a>
OBSERVAÇÕES	

Elemento 8		
ÁREA	250,0000	70,0000
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
B	90%	90%
	0,9	0,18
N.A	<b>0,742500</b>	

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRICULA	
ÁREA (HECTARES)	1667,7793
MUNICIPIO	Rondonópolis - MT
USO ATUAL	Agricultura
ÁREA CONSOLIDADA	1386,5457
ÁREA DE RESERVA	281,2336
CLASSE	I e VIII
NOTA AGRONÔMICA	0,821843
SITUAÇÃO DO ACESSO	Muito bom
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	1386,5457	281,2336
CLASSES	I	VIII
SITUAÇÃO	100%	20%
M.B	95%	95%
	0,95	0,19
N.A	<b>0,821843</b>	



---

## ANEXO 08

# RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

---



FAZENDA 4J						
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,8218	0,764	1,1	R\$ 33.815,68	0,9	R\$ 32.747,57
2	0,8218	0,702	1,2	R\$ 94.471,46	0,9	<b>R\$ 99.493,23</b>
3	0,8218	0,810	1,0	R\$ 33.999,46	0,9	R\$ 31.063,58
4	0,8218	0,905	0,9	R\$ 92.944,80	0,9	R\$ 75.939,33
5	0,8218	0,806	1,0	R\$ 43.477,30	0,9	R\$ 39.888,01
6	0,8218	0,470	1,7	R\$ 36.216,47	0,9	R\$ 56.956,29
7	0,8218	0,831	1,0	R\$ 36.954,50	0,9	R\$ 32.901,69
8	0,8218	0,743	1,1	R\$ 67.027,50	0,9	R\$ 66.771,01

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
( $\mu$ )	R\$ 54.470,09
( $\delta$ )	R\$ 24.908,61
CV (%)	45,73
$\mu + \delta$	R\$ 79.378,70
$\mu - \delta$	R\$ 29.561,48
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
( $\mu$ ) H. S.	R\$ 48.038,21
( $\delta$ ) H. S.	R\$ 18.377,54
CV (%)	38,26
$\mu + \delta$	R\$ 66.415,76
$\mu - \delta$	R\$ 29.660,67
V. Utilizados	7
V. Saneados	7
Coef. Student	1,44
AT	44,98%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 37.234,47
Lim. Médio	R\$ 48.038,21
Lim. Superior	R\$ 58.841,96

ESTIMATIVA DE VALORES		
DESCRIÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA
FAZENDA 4J	1667,7793	R\$ 80.117.136,76



---

## ANEXO 09

### ART

---





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230059591

### Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

#### 1. Responsável Técnico

<b>CLEOMAR NUNES DO AMARAL</b>	RNP: 1207167070
Título Profissional: <b>ENGENHEIRO AGRÔNOMO</b>	Registro: 18346
Empresa Contratada:	Registro:

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: <b>ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: <b>AVENIDA SÃO JOÃO</b>	Número: <b>S/N</b>
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM SANTA BÁRBARA</b>
Cidade: <b>RONDONÓPOLIS</b>	UF: <b>MT</b>
País: <b>Brasil</b>	CEP: <b>78.714-324</b>
Contrato:	Celebrado em: <b>28/03/2023</b>
Valor: <b>R\$ 6.000,00</b>	Tipo de Contratante: <b>PESSOA FÍSICA</b>
Ação Institucional:	

#### 3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
<b>AVENIDA GOIÂNIA</b>	<b>JARDIM DINALVA MUNIZ</b>	<b>S/N</b>	<b>FAZENDA J4</b>	<b>RONDONÓPOLIS</b>	<b>MT</b>	<b>BRA</b>	<b>78.714-000</b>	<b>016°37'14.54" S 054°51'49.64" O</b>
Data de Início: <b>28/03/2023</b>	Previsão Término: <b>28/03/2024</b>	Código:						
Tipo Proprietário: <b>PESSOA FÍSICA</b>	Proprietário: <b>ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: <b>117.227.621-87</b>						
Finalidade: <b>OUTRO</b>								

#### 4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
<b>Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação</b>					
	<b>Laudo</b>	<b>de avaliação pós-ocupação</b>	<b>em área regional</b>	<b>1,0000</b>	<b>unidade</b>
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

#### 5. Observações

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - FAZENDA J4**

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

#### 7. Entidade de Classe

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local	/	/	data
<i>Cleomar Nunes do Amaral</i>			
014.676.021-24 - CLEOMAR NUNES DO AMARAL			
117.227.621-87 - ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA			

#### 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010382360

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 29/03/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:13

Número do documento: 23053020032074200000115559595

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032074200000115559595>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:21

---

## **ANEXO 10**

# **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO**

---



**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2019**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2019**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.487,54
PP-4	1.312,80
R-8	1.246,35
PIS	975,45

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.768,62
PP-4	1.693,98
R-8	1.435,28
R-16	1.386,91

PADRÃO ALTO	
R-1	2.142,24
R-8	1.723,48
R-16	1.800,64

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.666,56
CSL-8	1.425,39
CSL-16	1.892,61

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.786,32
CSL-8	1.559,99
CSL-16	2.065,23

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	1.437,44
GI	751,70



### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.668,22
PP-4	2.484,04
R-8	2.388,51
PIS	1.783,63

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.060,37
PP-4	2.977,22
R-8	2.600,38
R-16	2.509,39

PADRÃO ALTO	
R-1	3.755,66
R-8	3.128,79
R-16	3.286,14

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.072,71
CSL-8	2.601,18
CSL-16	3.488,79

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.305,13
CSL-8	2.835,86
CSL-16	3.786,44

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.520,58
GI	1.400,58



---

## ANEXO 11

### COTAÇÃO – PREÇO DA SOJA

---





MENU

Buscar



## HISTÓRICO DE COTAÇÕES - PREÇO SOJA DISPONÍVEL COMPRA

Município	Compra
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campo Verde	66,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubitatã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Rondonópolis	66,50
Sapezal	62,50
Sinop	61,80
Sorriso	62,50
Tangará da Serra	63,00
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubitatã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Sinop	61,80

Cotação do dia: 12/04/2019 ▼





## MENU

Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubitatã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Sinop	61,80
Tangará da Serra	63,00
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubitatã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Sinop	61,80
Tangará da Serra	63,00
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubitatã	62,50

**Cotação do dia:**



## MENU

Tangará da Serra	63,00
Mato Grosso	62,52
Alto Araguaia	66,70
Campo Novo do Parecis	62,00
Campos de Júlio	62,10
Canarana	62,60
Diamantino	63,20
Ipiranga do Norte	61,60
Lucas do Rio Verde	63,10
Nova Mutum	63,40
Nova Ubiratã	62,50
Primavera do Leste	66,30
Querência	62,40
Sinop	61,80
Tangará da Serra	63,00

**Cotação do dia:**

Compartilhar

Tweeter

Like 17

## PARCEIROS





MENU

## Associação dos Produtores de Soja e Milho do Estado de Mato Grosso

Rua Engenheiro Edgard Prado Arze, nº1.777 - Edifício Cloves Vettorato, CPA

CEP: 78.049-932 - Telefone: (65) 3644-4215

Cuiabá - Mato Grosso - Brasil





MENU

Buscar



## HISTÓRICO DE COTAÇÕES - PREÇO SOJA DISPONÍVEL COMPRA

Município	Compra
Mato Grosso	129,79
Alta Floresta	132,98
Alto Araguaia	135,57
Alto Garças	136,01
Campo Novo do Parecis	128,26
Campo Verde	133,53
Campos de Júlio	129,08
Canarana	126,56
Diamantino	128,34
Ipiranga do Norte	127,88
Lucas do Rio Verde	129,99
Matupá	132,38
Nova Mutum	130,50
Nova Ubiratã	128,22
Primavera do Leste	134,45
Querência	126,18
<b>Rondonópolis</b>	<b>137,09</b>
Sapezal	129,66
Sinop	129,02
Sorriso	130,48
Tangará da Serra	126,90

Cotação do dia: 27/03/2023 ▼

Compartilhar

Tweetar

Like 17





MENU

## PARCEIROS



### Associação dos Produtores de Soja e Milho do Estado de Mato Grosso

Rua Engenheiro Edgard Prado Arze, nº1.777 - Edifício Cloves Vettorato, CPA

CEP: 78.049-932 - Telefone: (65) 3644-4215

Cuiabá - Mato Grosso - Brasil





**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008fMT

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Avenida Brasil, 1664 - Lotes 13 e 15 da Quadra 53
<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Cidade:</b>	Paranatinga - MT

Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
4288 e 4285	0,00m <sup>2</sup>	560,14m <sup>2</sup>	1.757,92m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



Imagem orbital da propriedade

**Valor de mercado**

**R\$ 4.077.000,00**

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

As construções não estão averbadas na matrícula.  
Fazer novo levantamento topográfico para verificação da área do terreno.  
O imóvel está locado.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

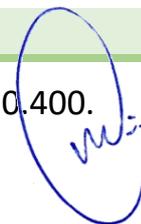
ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.



CAP-2023.008fMT

## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>17</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>22</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>25</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>28</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>38</b>



## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.
- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.



- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.
- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.
- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.
- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrícula 4288 e 4285 emitida em 28/04/2022 pelo 1º Serviço de Registro de Imóveis de Paranatinga-MT.
- IPTU 1541 e 1543 - Paranatinga - MT.
- Cadastro Imobiliário Completo.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
JAIRO DIAS PEREIRA	117.227.621-87

A certidão de matrícula apresenta diversas PENHORAS, INDISPONIBILIDADE e entre outras EXECUÇÕES.

Informação não fornecida sobre situação fiscal.



CAP-2023.008fMT

### 3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 04 de outubro de 2022 às 13:00h, acompanhada pelo Senhor Alex Pereira e Israel ("xuxa"). Nesta data foram realizados todos os levantamentos em campo, bem como o relatório fotográfico. Para fins ilustrativos, abaixo encontra a reprodução da imagem orbital obtida através do software Google Earth Pro, com destaque na localização da propriedade avaliada.



Imagem orbital do imóvel avaliando

#### COORDENADAS GEOGRÁFIAS

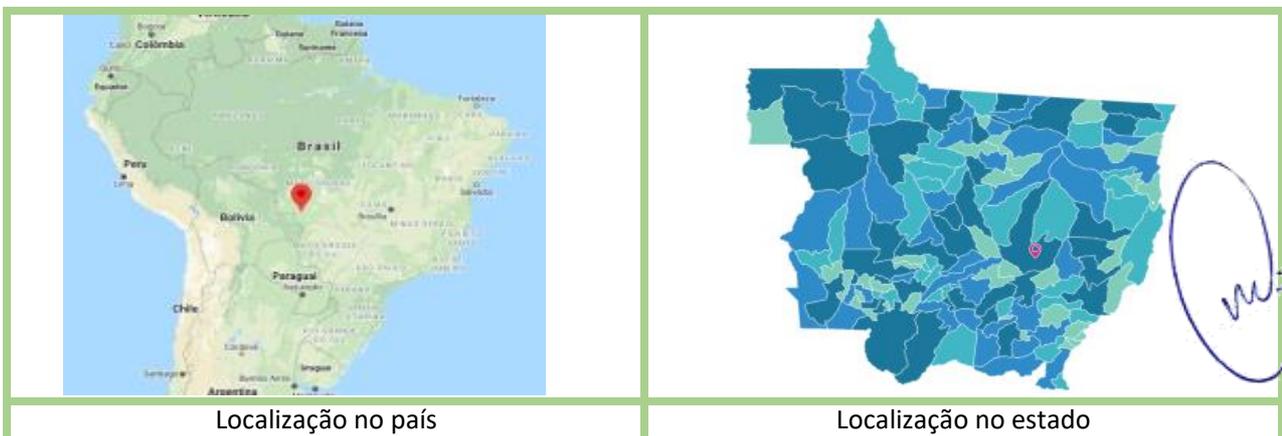
14°25'42.33"S

54° 3'5.66"O

### 4. LOCALIZAÇÃO

#### 4.1 MUNICÍPIO

Paranatinga é um município do estado de Mato Grosso, localizado na mesorregião Norte Mato-grossense e na microrregião de Paranatinga. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2010) era de 19.290 habitantes, o IDHM é de 0,667 e o PIB per capita em 2018 era de R\$ 47.321,97.



Localização no país

Localização no estado



CAP-2023.008fMT

## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na região central do município, com predominância de imóveis residenciais e comerciais nas ruas e avenidas principais, em geral com padrão construtivo médio. A localidade possui

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de ônibus	x
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Avenida Brasil esquina com a Av. Mato Grosso, na quadra formada também pela Rua Osvaldo Candido Pereira e Rua Apolonio B de Melo.

A Avenida Brasil é uma via de medio a alto fluxo de veículos, possui aproximadamente 2390 metros de extensão, sendo intersectada pelas Av. Bandeirantes, Av. Mato Grosso, Av. XV de Novembro, Av. Tancredo Neves e MT 020, sendo estas umas das principais vias da região.

Largura da via:	30
Qtd. de pistas:	2
Canteiro central:	Sim
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Asfalto



Foto do logradouro

## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Macrozona Urbana e Eixos de Desenv do Com e do Adensamento Res (ECAR) que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem

<b>Zona:</b>	Macrozona Urbana e Eixos de Desenv do Co
<b>Uso predominante:</b>	Residencial / Comercial
<b>Taxa de ocupação:</b>	0,75
<b>Taxa de permeabilidade:</b>	0,15
<b>Coef. de aproveitamento:</b>	1,0; 3,0

<b>Testada mínima:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo frente:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo fundos:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo lateral:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações




## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 TERRENO

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica irregular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área superficial de 1757,92,00m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

<b>Frente:</b>	0,00m
<b>Fundos:</b>	0,00m
<b>Esquerda:</b>	0,00m
<b>Direita:</b>	0,00m

<b>Formato:</b>	Irregular
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Pedologia:</b>	Seca
<b>Nº de frentes:</b>	Duas

<b>Terreno (Matrícula):</b>	1.757,92m <sup>2</sup>
<b>Terreno (IPTU):</b>	1.494,04m <sup>2</sup>

<b>Terreno (Medição):</b>	1.757,92m <sup>2</sup>
<b>Terreno (Em cálculo):</b>	1.757,92m <sup>2</sup>

### 5.2 CONSTRUÇÃO

01 Barracão comercial, depósito, banheiro desativado e um telheiro

<b>Acabamento:</b>	5 - Simples
<b>Idade:</b>	25 anos

<b>Vida útil:</b>	70 anos
<b>Conservação:</b>	E - Regular

<b>Construção (Matrícula):</b>	0,00m <sup>2</sup>
<b>Construção (IPTU):</b>	800,00m <sup>2</sup>

<b>Construção (Medição):</b>	560,14m <sup>2</sup>
<b>Construção (Em cálculo):</b>	560,14m <sup>2</sup>

### 5.3 DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Cômodo	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento teto
Galpão	contra-piso	Pintura	Sem forro
Depósito/banheiro	cimentado, cimento queimado	Pintura	Sem forro



## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

---

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno + Construções).

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

---

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

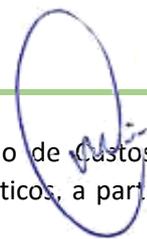
- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.

### 6.3 IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

---

Para obtenção do valor das construções utilizou-se do Método da Quantificação de Custos que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



## 6.4 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 1.837,63
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 2.388,92
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 1.286,34

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	6
T. de Student:	1,48
Desvio Padrão:	0,18
Unitário Médio Saneado:	1.732,98
Coefficiente de Variação:	14,57%
Limite Superior (R\$/ha)	1.885,52
Limite Inferior (R\$/ha)	1.580,43
Intervalo de Confiabilidade	17,60%

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	1.757,92m <sup>2</sup>
Unitário:	1.885,52 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 3.314.597,80
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 3.315.000,00</b>

FORMAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO						
Item	Área Eq.	Idade	Padrão	V.Unit.	Deprec.	Valor
Galpão	550,44	25	5 - Simples	2.080,15	34,148%	754.000,00
Deposito, bh	9,70	25	1 - Econômico mínimo	1.958,76	57,895%	8.000,00
Soma	560,14					762.000,00
<b>Valor Arredondado</b>						<b>762.000,00</b>
						<b>1.360,37 R\$/ m<sup>2</sup></b>



FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL		
Terreno	R\$	3.315.000,00
Construção	R\$	762.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>4.077.000,00</b>

## 6.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU II
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III



## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 8. RESULTADOS

---

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**Valor de mercado:**

**R\$ 4.077.000,00 (quatro milhões, setenta e sete mil reais)**

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

---

As construções não estão averbadas na matrícula.

Fazer novo levantamento topográfico para verificação da área do terreno.

O imóvel está locado.



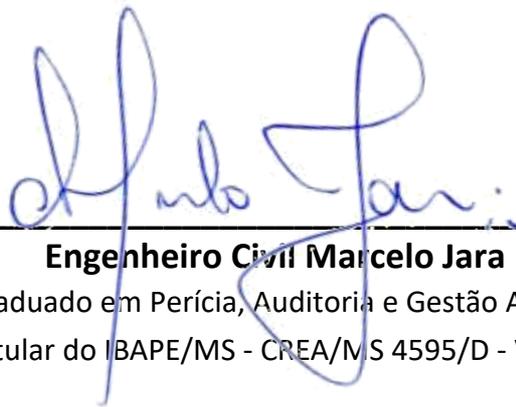
## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 6 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Paranatinga - MT, 25 de maio de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula
- Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário



CAP-2023.008fMT

### ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 01</b>							<b>Data:</b>	04/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil esq Rua 17 de Dezembro - Centro							
<b>Contato:</b>	Davi Pereira (proprietário)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 8449-0735			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	471,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	15,70m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 850.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.804,67 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial							

<b>Dado 02</b>							<b>Data:</b>	04/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil esq Av Mato Grosso - Centro							
<b>Contato:</b>	Alex Pereira			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9623-8380			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	360,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 900.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.500,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Transação			
<b>Observações:</b>	negociado +. 1ano							

<b>Dado 03</b>							<b>Data:</b>	18/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Mato Grosso subesq Av Brasil - Centro							
<b>Contato:</b>	Fabio Jr (propretario e corretor)			<b>Telefone:</b>	(62) 9 841-5080			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	330,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	11,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 650.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.969,70 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	casa antiga adaptada para comercio							

<b>Dado 04</b>							<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Av. Mato Grosso, 598 esq Rua Apolinario B de Melo - Centro							
<b>Contato:</b>	Chico (corretor)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9998-8843			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	600,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	20,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.200.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.000,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial							



CAP-2023.008fMT

<b>Dado 05</b>							<b>Data:</b> 05/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil, 700 - (Maroq) prox Rua do Imigrantes / MT-020						
<b>Contato:</b>	Weverton (corretor)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9676-2422		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	850,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	18,00m		
<b>Área construída:</b>	270,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	1 - Econômico mínimo		<b>Idade:</b>	20 ano(s)	
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.176,47 R\$/m <sup>2</sup>		<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>	escritorio, cobertura, casa						

<b>Dado 06</b>							<b>Data:</b> 06/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil, 682 prox Rua do Imigrantes / MT-020						
<b>Contato:</b>	Janaina (proprietário)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9711-6486		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.538,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	25,00m		
<b>Área construída:</b>	490,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	1 - Econômico mínimo		<b>Idade:</b>	25 ano(s)	
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.700.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.105,33 R\$/m <sup>2</sup>		<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>	escritorio, cobertura, deposito anexo cobertura						

<b>Dado 07</b>							<b>Data:</b> 10/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil esq Rua do Imigrantes / MT-020						
<b>Contato:</b>	Anderson (proprietário)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9979-6279 9 8446-4534		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	850,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	26,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.700.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.000,00 R\$/m <sup>2</sup>		<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial						



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografi	Fator asfalto	Fator esquina	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		0,00m	1.757,92m <sup>2</sup>	560,14m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	765.000,00	15,70m	471,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.624,20	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8482
Dado 02	1,00	900.000,00	12,00m	360,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	2.500,00	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8202
Dado 03	0,90	585.000,00	11,00m	330,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.772,73	0,81	1,00	1,00	1,10	1,20	1,0709
Dado 04	0,90	1.080.000,00	20,00m	600,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.800,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,20	1,0491
Dado 05	0,90	900.000,00	18,00m	850,00m <sup>2</sup>	270,00m <sup>2</sup>	0,00	1.058,82	0,91	1,00	1,00	1,10	1,50	1,5067
Dado 06	0,90	1.530.000,00	25,00m	1.538,00m <sup>2</sup>	490,00m <sup>2</sup>	0,00	994,80	0,97	1,00	1,00	1,10	1,50	1,5958
Dado 07	0,90	1.530.000,00	26,00m	850,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.800,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,50	1,3698

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	1.624,20	0,8482	1.377,66	1.377,66
Dado 02	2.500,00	0,8202	2.050,47	2.050,47
Dado 03	1.772,73	1,0709	1.898,48	1.898,48
Dado 04	1.800,00	1,0491	1.888,42	1.888,42
Dado 05	1.058,82	1,5067	1.595,36	1.595,36
Dado 06	994,80	1,5958	1.587,48	1.587,48
Dado 07	1.800,00	1,3698	2.465,56	
Média	1.650,08		1.837,63	1.732,98

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	7
Unitário médio homogeneizado:	1.837,63
Limite superior ( Média*1,3):	2.388,92
Limite inferior ( Média*0,7):	1.286,34
Número de dados saneados:	6
Unitário médio saneado:	1.732,98
Desvio padrão:	252,47
Coefficiente de variação:	14,57%
t de Student:	1,48
Intervalo de confiabilidade:	17,60%
Limite superior do intervalo:	1.885,52   8,80%
Limite inferior do intervalo:	1.580,43   -8,80%

VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	1.757,92m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 3.314.597,80
Unitário:	1.885,52 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 3.315.000,00



CAP-2023.008fMT



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
<b>Média:</b>	1.650,08	<b>Média:</b>	1.837,63
<b>Desvio padrão:</b>	510,23	<b>Desvio padrão:</b>	360,26
<b>Coef. de variação:</b>	30,92%	<b>Coef. de variação:</b>	19,60%





## ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES

### CONSTRUÇÃO 01

#### Descrição sucinta:

Barracão em estrutura convencional de concreto armado

#### Divisão interna:

barracão.

#### Aspectos técnicos:

<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Padrão:</b>	5 - Simples	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	550,44m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 1.145.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 754.000,00



Fachada



**CONSTRUÇÃO 02****Descrição sucinta:**

Deposito e banheiro em estrutura convencional de concreto armado

**Divisão interna:**

depósito e banheiro

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	1 - Econômico mínimo	<b>Conservação:</b>	G - Ruim
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	9,70m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 19.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 8.000,00



Fachada



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
<b>Somatório</b>					<b>9</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU II**



**GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA:** 17,60%

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:** GRAU III

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENEFICÓRIAS**

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>Somatório</b>					<b>5</b>



**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>Somatório</b>					<b>4</b>

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I**



CAP-2023.008fMT

## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada - Lote 13



Identificação do imóvel



Logradouro - Av. Brasil



Logradouro - Av. Brasil



Detalhe interno



Detalhe interno



Detalhe interno



Detalhe interno



CAP-2023.008fMT



Corredor lateral



Vista posterior Lote 13



Lotes 15 divisa lateral Lote 16 sem muro



Lotes 15



Lotes 15 divisa Lote 16 sem muro



Lotes 13 divisa Lote 16 sem muro



Depósito/banheiro



Depósito/banheiro



CAP-2023.008fMT



Depósito/banheiro



Fachada - Lotes 15



Fachada - Lotes 15



Logradouro - Rua Osvaldo Candido Pereira



Logradouro - Rua Osvaldo Candido Pereira



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT  
*João Gabriel Silva Tirapelle*  
OFICIAL REGISTRADOR

 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT  
ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO  
Oficial Registrador

Matrícula: 4.288	Data: (30/10/2007)	Livro: 2-V	Ficha: 01
------------------	--------------------	------------	-----------

REGISTRO N°: 4.288 - Feito em 30 de outubro de 2007 - Sob Protocolo: 12464.

**IMÓVEL:** Lote n° 13, da Quadra n° 53, com a área de 978,58 m2, situado no Núcleo Colonial de Paranatinga-MT., que tem a configuração de um polígono irregular, confinando com os lotes: **Ao Norte:** Lote 12 e 07 com 51,00m; **A Leste:** Lote 16 com 18,50m; **Ao Sul:** Lotes 14 e 15 com 51,40m; e **A Oeste:** Avenida Sul com 19,80 m. **PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT CGC n° 03.474.053/0001-32. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 26.224, Livro 2-CI, datada de 22/09/1986, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.01/4.288** - Registrado no R.01 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **TRANSMITENTE:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT - CGC n° 03.474.053/0001-32. **ADQUIRENTE:** JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado com Ivane de Campos Melo Pereira sob o regime de Comunhão Universal de Bens, agricultor, portador da C.I/RG n° 206.060-SSP-MT o CPF n° 117.227.621-87, residente e domiciliado em Paranatinga-MT. **FORMA DO TÍTULO:** Título Definitivo de Propriedade expedido pela CODEMAT- Setor Colonização, em 10/02/83, assinado pelo Governador do Estado-Eng° Agr° Júlio José de Campos; Diretor da Codemat-Mauro Cid Nunes da Cunha; registrado no livro n° 02, fls. n° 108 em 06/05/83, do Grupo de Trabalho Especial da Codemat. **VALOR:** não consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Cuiabá, 22 de setembro de 1986. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.02/4.288** - Averbado no Av.02 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado de Reforço de Penhora processo n° 477/88, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Cuiabá-MT, protocolado sob n° 57.085, a favor do Banco Econômico S/A, somente 50% da área. Cuiabá, 02 de junho de 1986. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.03/4.288** - Averbado no Av.03 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT Dr. Antonio Bitar Filho, em 16/09/88, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., processo n° 598/88, protocolado sob n° 58.824, livro 1-A, pág.293 em 21/09/88. Cuiabá, 21 de setembro de 1988. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.04/4.288** - Registrado no R.04 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **RÉU:** AIRTON RICARDO BINTO MARTINI, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS. **AUTOR:** BANCO ECONOMICO S/A. **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Reforço de Penhora,

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50503

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/MVPJ59Q7VM-YJSAJ-8YDHF>.



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR



**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT**

ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO  
Oficial Registrador

Matrícula: 4.288	Data: (30/10/2007)	Livro: 2-V	Ficha: 01
------------------	--------------------	------------	-----------

REGISTRO N°: 4.288 - Feito em 30 de outubro de 2007 - Sob Protocolo: 12464.

**IMÓVEL:** Lote n° 13, da Quadra n° 53, com a área de 978,58 m2, situado no Núcleo Colonial de Paranatinga-MT., que tem a configuração de um polígono irregular, confinando com os lotes: **Ao Norte:** Lote 12 e 07 com 51,00m; **A Leste:** Lote 16 com 18,50m; **Ao Sul:** Lotes 14 e 15 com 51,40m; e **A Oeste:** Avenida Sul com 19,80 m. **PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT CGC 03.474.053/0001-32. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 26.224, Livro 2-CI, datada de 22/09/1986, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.01/4.288** - Registrado no R.01 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **TRANSMITENTE:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT - CGC n° 03.474.053/0001-32. **ADQUIRENTE:** JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado com Ivane de Campos Melo Pereira sob o regime de Comunhão Universal de Bens, agricultor, portador da C.I/RG n° 206.060-SSP-MT o CPF n° 117.227.621-87, residente e domiciliado em Paranatinga-MT. **FORMA DO TÍTULO:** Título Definitivo de Propriedade expedido pela CODEMAT- Setor Colonização, em 10/02/83, assinado pelo Governador do Estado-Eng° Agr° Júlio José de Campos; Diretor da Codemat-Mauro Cid Nunes da Cunha; registrado no livro n° 02, fls. n° 108 em 06/05/83, do Grupo de Trabalho Especial da Codemat. **VALOR:** não consta. **CONDIÇÕES:** Não há. Cuiabá, 22 de setembro de 1986. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.02/4.288** - Averbado no Av.02 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado de Reforço de Penhora processo n° 477/88, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Cuiabá-MT, protocolado sob n° 57.085, a favor do Banco Econômico S/A, somente 50% da área. Cuiabá, 02 de junho de 1986. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.03/4.288** - Averbado no Av.03 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT Dr. Antonio Bitar Filho, em 16/09/88, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., processo n° 598/88, protocolado sob n° 58.824, livro 1-A, pág.293 em 21/09/88. Cuiabá, 21 de setembro de 1988. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.04/4.288** - Registrado no R.04 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **RÉU:** AIRTON RICARDO PINTO MARTINI, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS. **AUTOR:** BANCO ECONOMICO S/A. **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Reforço de Penhora,

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50503

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/MVP-U5-9C7WV-YJSAJ-8YDHF>.



**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT**

**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR

---

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT**

**Giselle Maria Costa Vasques**  
OFICIAL REGISTRADORA

Matrícula: 4.288	Data: (30/10/2007)	Livro: 02-V	Ficha: 02
------------------	--------------------	-------------	-----------

**AV.09/4.288** - Protocolado sob nº 57.335, aos 10 de Outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 07/10/2019, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 26/09/2019, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 1325-63.1996.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA COMERCIO DE CEREAIS LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 1.871.971,91. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 13,80 (Selo Digital - BIK71958)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 24 de Outubro de 2019.

**AV.10/4.288** - Protocolado sob nº 58.870, aos 19 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 27/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 27/02/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001651-23.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 158.979.259,29. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44125)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

**AV.11/4.288** - Protocolado sob nº 58.878, aos 20 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 04/03/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001326-48.1996.8.11.003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, e, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87; sendo o valor da causa de R\$ 3.358.019,47. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44134)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50503

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/MVPJ5-9Q7VW-YJSAJ-8YDHF>.



**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT**

**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR

**R.12/4.288** - Protocolado sob nº **61.420**, aos 19 de Novembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 22/10/2019, assinado pelo Dr. Jorge Iafelice dos Santos - MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos Autos sob nº **1325-63.1996.811.0003 - Cód. 41400**; onde figura como **Parte Autora**, **BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré**, **JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 73,20 (Selo Digital - **BMX-44221**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 04 de Dezembro de 2020.

**AV.13/4.288** - Protocolado sob nº **63.867**, aos 22 de Junho de 2021. **CANCELAMENTO**: Procede-se a esta averbação em conformidade ao contido no Ofício (sem número), expedido em data de 02/06/2021 por Irene Ferreira da Costa - Assessor, por determinação do MM. Juiz do Trabalho da Vara de Primavera do Leste-MT, extraído dos autos sob nº **00000264-89.2018.523.0076**, onde figura como **Reclamante**, **MINISTERIO PUBLICO DA UNIÃO**, e como **Reclamado**, **JAIRO DIAS PEREIRA**, para efetuar o **CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO Nº AV.02 e AV.03 DA PRESENTE MATRÍCULA**. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - **BOR-60094**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 22 de Junho de 2021.

**AV.14/4.288** - Protocolado sob nº **63.868**, aos 22 de Junho de 2021. **CANCELAMENTO**: Procede-se a esta averbação em conformidade com a determinação proferida pelo MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível do Cristo Rei da Comarca de Várzea Grande-MT, Dr. Otávio Vinicius Affi Peixoto, extraído dos autos sob nº **772/1997**, para efetuar o **CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO Nº AV.06 DA PRESENTE MATRÍCULA**. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - **BOR-60095**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 22 de Junho de 2021.

**R.15/4.288** - Protocolado sob nº **64094**, aos 26 de Julho de 2021. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Sari - MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos Autos sob nº **001651-23.1996.811.0003**; onde figura como **Parte Autora**, **BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré**, **JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**; para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Valor da causa é de R\$ 2.659.785,29. "Emolumentos: R\$ 77,00 (Selo Digital - **BPQ-81984**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 12 de Agosto de 2021.

Selo de Autenticidade do Ato - **BSU50503**

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARANATINGA-MT**  
João Gabriel Silva Tirapelle - Oficial Registrador

**RGI - CERTIFICADO** que o presente Documento Eletrônico refere-se à **MATRÍCULA nº 4288, do Livro nº 02**, e tem valor de **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS**. O referido é verdade e dou fé, aos **28/04/2022**.

Assinada Digitalmente

**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

Selo de Controle Digital - Cód. Ato -  
Cód. da Serventia: 114 - Ato de Notas e de Registro

**O.S. - 146519      R\$ 62,20**  
**BSU50503**

Selo de Controle Digital

Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos-QRCode](http://www.tjmt.jus.br/selos-QRCode)



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/MVPJ5-9Q7WV-Y-JSAJ-8YDHF>.





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MVPJ5-9Q7VW-YJSAJ-8YDHF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cintha Caroline Bettega (CPF 060.287.531-57)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MVPJ5-9Q7VW-YJSAJ-8YDHF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MVPJ5-9Q7VW-YJSAJ-8YDHF>.



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT  
**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT**

**ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO**  
Oficial Registrador

Matrícula: 4.285	Data: 30/10/2007	Livro: 2-V	Ficha: 01
------------------	------------------	------------	-----------

REGISTRO N°: 4.285 - Feito em 30/10/2007 - Sob Protocolo: 12456.

**IMÓVEL: Lote n° 15, da Quadra n° 53, situado no Núcleo Colonial de Paranatinga-MT., com área de 779,34 mts2, tendo a configuração de um polígono irregular, confinando com os lotes: Ao Norte: Lote 13 com 31,00 metros; A Leste: lote 16 com 25,80m; Ao Sul: Rua 07 com 30,60 metros, e A Oeste: lote 14 com 24,90 metros. PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT - Sociedade de Economia Mista sediada no Centro Político Administrativo - CPA - Palácio Paiaguas Bloco do GPC-subsolo - CGC 03.474.053/001-32. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n° 16.433, Livro 2-AY, datada de 26/08/83, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.**

**R.01/4.285** - Registrado no R.01 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **TRANSMITENTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT** - CGC n° 03.474.053/001-32. **ADQUIRENTE: JAIRO DIAS PEREIRA**, brasileiro, agricultor, casado com **Ivane de Campos Melo Pereira** sob o regime de Comunhão Universal de Bens, portador do GIC n° 117.227.621-87, residente e domiciliado em Paranatinga-MT. **TÍTULO: Título Definitivo. FORMA DO TÍTULO: Título Definitivo de Propriedade expedido pela CODEMAT- Setor Colonização, em 10/02/83, assinado pelo Governador Frederico Carlos Soares Campos, e pelo Diretor da Codemat Osvaldo de Oliveira Fortes. VALOR: não consta. Cuiabá, 26 de agosto de 1.983. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT., 30 de outubro de 2007.**

**Av.02/4.285** - Averbado no Av.02 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado de Reforço de Penhora processo n° 477/88, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Cuiabá-MT, protocolado sob n° 57.085, a favor do Banco Econômico S/A. Cuiabá, 02 de junho de 1988. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.03/4.285** - Averbado no Av.03 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT Dr. Antonio Bitar Filho, em 16/09/88, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., processo n° 598/88, protocolado sob n° 58.824, livro 1-A, pág.293 em 21/09/88. Cuiabá, 21 de setembro de 1988. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.04/4.285** - Registrado no R.04 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **REU: AIRTON RICARDO PINTO MARTINI, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS. AUTOR: BANCO**

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50500

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/VGYRY-3GSBK-WUQ67-H97HU>.



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT  
João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

**ECONOMICO S/A. TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Reforço de Penhora, expedido pelo Dr. Antonio Bitar Filho - M.Mº Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT em 25/05/1988, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., Processo nº 477/88. **VALOR:** CZ\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzados). **CONDIÇÕES:** A referida penhora recai somente sobre 50% do imóvel objeto desta matrícula. Cuiabá, 28 de setembro de 1988. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.05/4.285** - Averbado no Av.05 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Conforme Mandado de Levantamento de Penhora, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT Dr. Antonio Bitar Filho, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., Processo nº 598/88, em 16/09/1988, fica liberada a penhora registrada sob o nº 04 desta matrícula. Cuiabá, 28 de setembro de 1988. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.06/4285**, aos 19 de fevereiro de 2008, protocolado sob nº 13358. Conforme Ofício sob nº 2.409/2007, extraído dos Autos de Processo nº 1997/772-Ação de Reparação de Danos Causados Por Acidente de Veículo, datado aos 20/12/2007, advindo do Juizado Especial do Cristo Rei, Comarca de Várzea Grande-MT, assinado pelo Juiz de Direito, o Drº João Bosco Soares da Silva, em que são **REQUERENTE:** MARGARIDA MARIA PEREIRA. **REQUERIDA:** TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA; fica efetuado a constrição no imóvel objeto desta matrícula. **Valor do Crédito: R\$ 1.225.794,98** (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos). Ainda, o cumpre-se do M.Mº Juiz de Direito desta Comarca de Paranatinga-MT, o Drº Carlos Eduardo Nobre Correia, em 15/02/2008. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 19 de fevereiro de 2008.

**Av.07/4.285** - Protocolado sob nº 50.850, aos 04 de Dezembro de 2017. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE:** Procede-se a esta averbação em conformidade ao contido na Ordem de Indisponibilidade advinda da Central de Indisponibilidade de Bens pelo emissor Silvano Moreno de Souza, extraído dos autos sob nº 00007378020175230021, protocolo de indisponibilidade sob nº 201711.1607.00402335-IA-930, datado de 16/11/2017, da MT - 1ª VARA DO TRABALHO DE MATO GROSSO, Nome do Processo - MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO DE MATO GROSSO, onde figura como Parte Executada, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87; para efetuar a **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - SAC-74715)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 12 de Dezembro de 2017.

**AV.08/4.285** - Protocolado sob nº 57.335, aos 20 de outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - APC.** Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 07/10/2019, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 26/09/2019, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 1325-63.1996.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA COMERCIO DE CEREAIS LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 1.871.971,91. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 13,80 (Selo Digital - BIK71954)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 24 de Outubro de 2019.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50500

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/vGYR-3GSBK-WUQ67-H97HU>.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT  
João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matricula: 4.285	Data: 30/10/2007	Livro: 2-V	Ficha: 02
------------------	------------------	------------	-----------

AV.09/4.285 - Protocolado sob nº 58.870, aos 19 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 27/02/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001651-23.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 158.979.259,29. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das construções judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44129)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

AV.10/4.285 - Protocolado sob nº 58.878, aos 20 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 04/03/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001326-48.1996.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, e, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87; sendo o valor da causa de R\$ 3.358.019,47. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das construções judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44131)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

R.11/4.285 - Protocolado sob nº 61.420, aos 19 de Novembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 22/10/2019, assinado pelo Dr. Jorge Iafelice dos Santos - MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 1325-63.1996.811.0003 - Cód. 41400**; onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNU, devido à indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 73,20 (Selo Digital - BMX-44218)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 04 de Dezembro de 2020.

R.12/4.285 - Protocolado sob nº 64094, aos 26 de Julho de 2021. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Sari- MM. Juiz

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50500

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/VGYRY-3GSBK-WUQ67-H97HU>.

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT**

**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR

de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 0001651-23.1996.811.0003**; onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**; para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Valor da causa é de R\$ 2.659.785,29. "Emolumentos: R\$ 77,00 (Selo Digital - **BPQ-81989**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 12 de Agosto de 2021.

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARANATINGA-MT**  
João Gabriel Silva Tirapelle - Oficial Registrador

RGI – CERTIFICO que o presente Documento Eletrônico refere-se à **MATRÍCULA nº 4285, do Livro nº 02**, e tem valor de **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS**. O referido é verdade e dou fé, aos **28/04/2022**.

Assinada Digitalmente

**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

Selo de Controle Digital - Cód. Ato -  
Cód. da Serventia: 114 - Ato de Notas e de Registro

**O.S. - 146519      R\$ 62,20**

Selo de Controle Digital      **BSU50500**

Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos) - QRCode



Selo de Autenticidade do Ato - **BSU50500**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validarVGYR-3GSBK-WUQ67-H87HJ>.



CAP-2023.008fMT



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VGYRY-3GSBK-WUQ67-H97HJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cinthy Caroline Bettiga (CPF 060.287.531-57)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VGYRY-3GSBK-WUQ67-H97HJ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VGYRY-3GSBK-WUQ67-H97HJ>.





**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008fMT

**ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA**  
Estado do Mato Grosso  
Exercício: 2022

**Cadastro Imobiliário Completo**

<b>Cadastro: 1541</b>	<b>Tipo Imóvel: Predial</b>	<b>Cadastro Anterior: 0100853131</b>
<b>Distrito: 01</b>	<b>Setor: 008</b>	<b>Quadra Inscrição: 53</b>
<b>Quadra Fiscal: 53</b>	<b>Lote Inscrição: 13</b>	<b>Lote Fiscal: 13</b>
<b>Unidade: 1</b>		

**LOCALIZAÇÃO**

Logradouro: [5] AVENIDA Brasil, Nº 1664  
Complemento: ZONA VERDE -  
Bairro: [3] ZONA CENTRAL **CEP: 78870-000**  
Inscrição Imobiliária: 01-008-5313-1-

**INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS**

Matrícula:  
Cartório: 1º SERVIÇO DE REGISTRO  
Livro:  
Folha:  
IN CRA:

**INFORMAÇÕES GERAIS**

Caucionado: Não  
Ano Aliquota Progressiva: 0  
Data de Inclusão:  
Data de Alteração:  
Tipo de Lote: Urbano

**DIMENSÕES**

Área do Lote: 903,38 m<sup>2</sup>  
Área Útil do Lote: 903,38 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 0,00 m<sup>2</sup>  
Área Comum: 0,00 m<sup>2</sup>  
Profundidade: 0,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal Territorial RS: 49.496,19 Valor Venal Predial RS: 208.216,00 Valor Venal Imóvel RS: 257.712,19

**PROPRIETÁRIOS**

**PROPRIETÁRIO PRINCIPAL [100,00%]**

Proprietário: [3826] DIAS & DIAS LTDA - EPP  
CPF/CNPJ: 00.884.866/0001-02 RG: 130142956 /  
Endereço: AV Brasil, Nº 1575  
Complemento:  
Cidade: PARANATINGA/MT  
Contato:  
Telefone Residencial: Telefone Celular:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro: ZONA CENTRAL  
CEP: 78870-000  
E-mail:  
Telefone Comercial:

**TESTADAS / LOGRADOUROS**

Logradouro/Trecho Testada Logradouro Principal Guias Rebaixadas/Tamanho

**INFORMAÇÕES DO TERRENO**

CONSTRUIDO	1 - SIM	MURADO/CERCA	1 - MURADO
ISENCAO	1 - NAO	ZONA FISCAL	1 - ZONA VERDE
Testada	1 - 18,5	Área Fundos	1 - 18
Área Direita	1 - 50	Área Esquerda	1 - 49
Área do Terreno	1 - 903,38	Área Total Construída	1 - 800
Base Cálculo -Territorial	1 - 48,1305	Valor Venal Terreno	1 - 43480,09
Total Venal	1 - 226375,78	Aliquota	1 - 0,5
Valor do IPTU	1 - 1131,8789		

**SEGMENTOS**

Seqüência: 1	Tipo: 1 - CASA	Situação:
Valor Venal Edificação	1 - 182895,69	1 - 228,6196
Taxa Coleta de Lixo	1 - 256,6923	1 - 800
TIPO CONSTRUCAO	1 - ALVENARIA	1 - AMIANTO
TIPO DE PISO	1 - CIMENTO	3 - Classe (c)
BANHEIRO	2 - EXTERNO	1 - SIM
ZONA FISCAL	3 - ZONA VERDE	
Área Construída: 800,00 m <sup>2</sup>	Área Coberta: 0,00 m <sup>2</sup>	Área Descoberta: 0,00 m <sup>2</sup>
		Área Não Lançada: 0,00 m <sup>2</sup>

**ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS**

Histórico Área Coberta:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Coberta Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>
Histórico Área Descoberta:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Descoberta Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Descoberta Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>
Histórico Área Total Construída:	800,00 m <sup>2</sup>	Área Total Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Total Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>

**ISENÇÕES**

Código Isenção  
17 SEM ISENÇÃO

Rel: 13 Emissão: 19/09/2022 - 14:49:40

89670825172

Pág. 1/1





**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA**  
Estado do Mato Grosso  
Exercício: 2022

**Cadastro Imobiliário Completo**

**Cadastro: 1543** **Tipo Imóvel: Territorial** **Cadastro Anterior: 0100853151**  
**Distrito: 01 Setor: 008 Quadra Inscrição: 53 Lote Inscrição: 15 Unidade: 1**  
**Quadra Fiscal: 53 Lote Fiscal: 15**

**LOCALIZAÇÃO**

Logradouro: [84] RUA Osvaldo Candido Pereira, Nº 1664  
Complemento: ZONA VERDE -  
Bairro: [3] ZONA CENTRAL CEP: 78870-000

Inscrição Imobiliária: 01-008-5315-1-

**INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS**

Matrícula:  
Cartório: 1º SERVIÇO DE REGISTRO  
Livro:  
Folha:  
INCRA:

**INFORMAÇÕES GERAIS**

Caucionado: Não  
Ano Aliquota Progressiva: 0  
Data de Inclusão:  
Data de Alteração:  
Tipo de Lote: Urbano

**DIMENSÕES**

Área do Lote: 590,66 m<sup>2</sup>  
Área Útil do Lote: 590,66 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 0,00 m<sup>2</sup>  
Área Comum: 0,00 m<sup>2</sup>  
Profundidade: 0,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal Territorial R\$: 32.362,26 Valor Venal Predial R\$: 0,00 Valor Venal Imóvel R\$: 32.362,26

**PROPRIETÁRIOS**

**PROPRIETÁRIO PRINCIPAL** [100,00%]

Proprietário: [3826] DIAS & DIAS LTDA - EPP  
CPF/CNPJ: 00.884.866/0001-02 RG: 130142956 /  
Endereço: AV Brasil, Nº 1575  
Complemento:  
Cidade: PARANATINGA/MT  
Contato:  
Telefone Residencial: Telefone Celular:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro: ZONA CENTRAL  
CEP: 78870-000  
E-mail:  
Telefone Comercial:

**TESTADAS / LOGRADOUROS**

Logradouro/Trecho Testada Logradouro Principal Guias Rebaixadas/Tamanho

**INFORMAÇÕES DO TERRENO**

CONSTRUIDO	2 - NAO	MURADO/CERCA	3 - NENHUM
ISENCAO	1 - NAO	ZONA FISCAL	1 - ZONA VERDE
Testada	1 - 15,6	Área Fundos	1 - 31
Área Direita	1 - 24,9	Área Esquerda	1 - 25,8
Área do Terreno	1 - 590,66	Área Total Construída	1 - 0
Base Cálculo -Territorial	1 - 48,1305	Valor Venal Terreno	1 - 28428,73
Total Venal	1 - 28428,73	Aliquota	1 - 1,5
Valor do IPTU	1 - 426,4309		

**ISENÇÕES**

Código Isenção  
17 SEM ISENÇÃO





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095837

### Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

#### 1. Responsável Técnico

<b>MARCELO JARA</b>	RNP: 1301402702
Título Profissional: <b>ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES</b>	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: <b>JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: <b>ESTRADA RURAL</b>	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: <b>ZONA RURAL</b>
Cidade: <b>PARANATINGA</b>	UF: <b>MT</b>
País: <b>Brasil</b>	CEP: <b>78.870-000</b>
Contrato:	Celebrado em: <b>23/05/2023</b>
Valor: <b>R\$ 3.000,00</b>	Tipo de Contratante: <b>PESSOA FÍSICA</b>
Ação Institucional:	

#### 3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA MONTEIRO LOBATO	CENTRO	655	Q. 51 L. 06 MATR 4.286	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°02'00.00" O
AV. BRASIL	CENTRO	1664	Q.53 L.13 E 15 - MATR 4.288 E 4.285	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O
RUA VACARIA	SANTA ISABEL	S/N	LOTE 21 DA QUADRA 59	VÁRZEA GRANDE	MT	BRA	78.150-768	015°39'00.00" S 056°11'00.00" O
AV BRASIL	CENTRO	1575	Q.21 L.07 MATR 4.287	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 29/05/2023      Código:

Tipo Proprietário: **PESSOA FÍSICA**      Proprietário: **JAIRO DIAS PEREIRA**      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: **OUTRO**

#### 4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
<b>Construção Civil - Edificações</b>					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

#### 5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

#### 7. Entidade de Classe

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

**MARCELO** Assinado de forma digital por MARCELO

JARA:43654134149 JARA:43654134149

Local: Dados: 2023.05.29 11:08:08 -03'00'

436.541.341-49 - MARCELO JARA

117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

#### 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).

A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010915244



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:14

Número do documento: 23053020032148800000115559596

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032148800000115559596>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:22



**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008gMT

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Monteira Lobato, 655 - Lote 06 da Quadra 51
<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Cidade:</b>	Paranatinga - MT

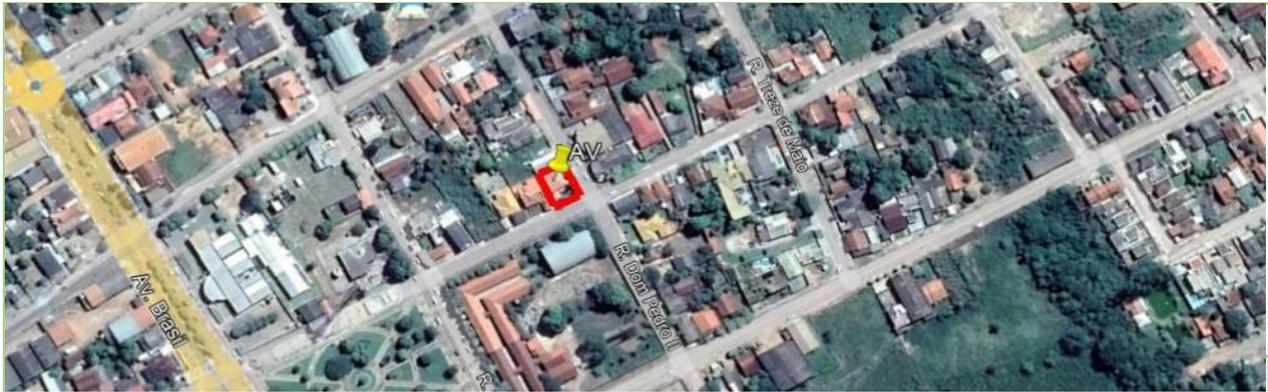
Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
4286	0,00m <sup>2</sup>	246,86m <sup>2</sup>	326,63m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



**Valor de mercado**

**R\$ 754.000,00**

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

A construção não está averbada na matrícula.  
Fazer novo levantamento topográfico para verificação da área do terreno.



CAP-2023.008gMT



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a blue oval, located to the right of the technical responsible text.



## SUMÁRIO

---

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>16</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>19</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>21</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>26</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>31</b>



## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.



CAP-2023.008gMT

determinado período de tempo.

- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrícula 4286 emitida em 28/04/2022 pelo 1º Serviço de Registro de Imóveis de Paranatinga-MT.

- IPTU 1277 - Paranatinga - MT.

- Cadastro Imobiliário Completo.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
JAIRO DIAS PEREIRA	117.227.621-87

A certidão de matrícula apresenta diversas PENHORAS, INDISPONIBILIDADE e entre outras EXECUÇÕES.

Informação não fornecida sobre situação fiscal.



### 3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 04 de outubro de 2022 às 14:40h, acompanhada pelo Senhor Alex Pereira. Nesta data foram realizados todos os levantamentos em campo, bem como o relatório fotográfico. Para fins ilustrativos, abaixo encontra a reprodução da imagem orbital obtida através do software Google Earth Pro, com destaque na localização da propriedade avaliada.



Imagem orbital do imóvel avaliando

#### COORDENADAS GEOGRÁFIAS

14°25'43.28"S

54° 2'56.95"O

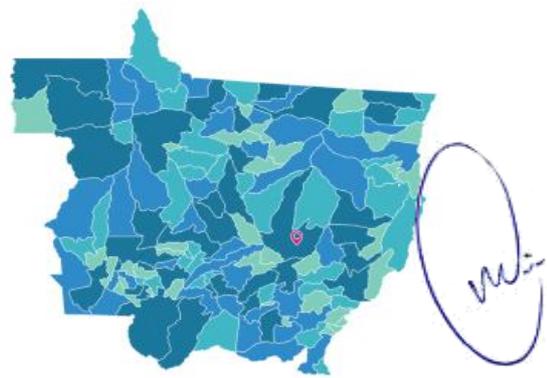
### 4. LOCALIZAÇÃO

#### 4.1 MUNICÍPIO

Paranatinga é um município do estado de Mato Grosso, localizado na mesorregião Norte Mato-grossense e na microrregião de Paranatinga. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2010) era de 19.290 habitantes, o IDHM é de 0,667 e o PIB per capita em 2018 era de R\$ 47.321,97.



Localização no país



Localização no estado



## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na região central do município, com predominância de imóveis residenciais e comerciais nas ruas e avenidas principais, em geral com padrão construtivo médio. A localidade possui

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de ônibus	x
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Monteiro Lobato esquina com a Rua Dom Pedro II, na quadra formada também pela Rua Apolonio B de Melo e Rua Osvaldo Candido Pereira.

A Rua Monteiro Lobato é uma via de baixo fluxo de veículos, possui aproximadamente 960 metros de extensão, sendo intersectada pela Av. Brasil, sendo esta uma das principais vias da região.

Largura da via:	12
Qtd. de pistas:	1
Canteiro central:	Não
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Asfalto



## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Macrozona Urbana que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem observados:

Zona:	Macrozona Urbana
Uso predominante:	Residencial / Comercial
Taxa de ocupação:	0,75
Taxa de permeabilidade:	0,15
Coef. de aproveitamento:	1,0

Testada mínima:	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
Recuo mínimo frente:	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
Recuo mínimo fundos:	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
Recuo mínimo lateral:	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações




## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 TERRENO

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica irregular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área superficial de 326,63,00m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

<b>Frente:</b>	14,55m
<b>Fundos:</b>	15,30m
<b>Esquerda:</b>	22,00m
<b>Direita:</b>	22,15m

<b>Formato:</b>	Irregular
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Pedologia:</b>	Seca
<b>Nº de frentes:</b>	Duas

<b>Terreno (Matrícula):</b>	326,63m <sup>2</sup>
<b>Terreno (IPTU):</b>	373,79m <sup>2</sup>

<b>Terreno (Medição):</b>	326,63m <sup>2</sup>
<b>Terreno (Em cálculo):</b>	326,63m <sup>2</sup>

### 5.2 CONSTRUÇÃO

Imóvel residencial

<b>Acabamento:</b>	8 - Médio
<b>Idade:</b>	20 anos

<b>Vida útil:</b>	60 anos
<b>Conservação:</b>	E - Regular

<b>Construção (Matrícula):</b>	0,00m <sup>2</sup>
<b>Construção (IPTU):</b>	210,90m <sup>2</sup>

<b>Construção (Medição):</b>	246,86m <sup>2</sup>
<b>Construção (Em cálculo):</b>	246,86m <sup>2</sup>

### 5.3 DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Cômodo	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento teto
Garagem	Lajota cerâmica natural	M.C. Pintura	Sem forro
Varanda/Varanda churrasq	Lajota cerâmica natural	M.C. Pintura	Sem forro
Sala, sala de jantar, copa	Cerâmico	M.C. Pintura, tijolo aparente	Forro gesso, laje
Cozinha	Cerâmico	Azulejo	Forro gesso, laje
Circulação	Cerâmico	M.C. Pintura	Forro gesso, laje
03 Suítes	Cerâmico	M.C. Pintura	Forro gesso, laje
03 bh suítes	Cerâmico, porcelanato	Azulejo	Forro gesso, laje
Área de serviço	Cerâmico	Azulejo, M.C. Pintura	Forro pvc
Corredor	Lajota cerâmica natural	Pintura	Sem forro



## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

---

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno + Construções).

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

---

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.



### 6.3 IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

---

Para obtenção do valor das construções utilizou-se do Método da Quantificação de Custos que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



## 6.4 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 3.056,12
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 3.972,96
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 2.139,29

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	5
T. de Student:	1,53
Desvio Padrão:	469,29
Unitário Médio Saneado:	3.056,12
Coefficiente de Variação:	15,36%
Limite Superior (R\$/ha)	3.377,23
Limite Inferior (R\$/ha)	2.735,02
Intervalo de Confiabilidade	21,01%

Valor de Mercado do Imóvel	
Área equivalente:	246,86m <sup>2</sup>
Unitário:	3.056,12 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 754.434,90
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 754.000,00</b>




## 6.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU II
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III

*Mi*



## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 8. RESULTADOS

---

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**Valor de mercado:**

**R\$ 754.000,00 (setecentos e cinquenta e quatro mil reais)**

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

---

A construção não está averbada na matrícula.

Fazer novo levantamento topográfico para verificação da área do terreno.



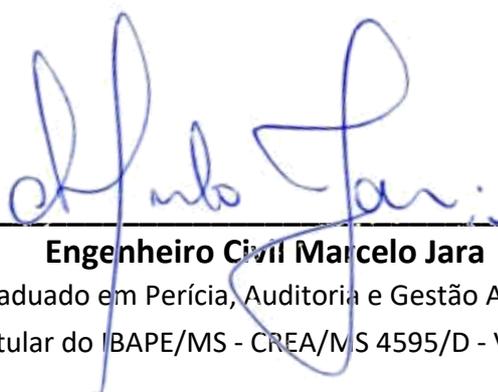
## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 6 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Paranatinga - MT, 25 de maio de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula
- Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário





AGROFLORESTAL  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008gMT

## ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 01</b>		<b>Data:</b>	05/10/2022				
<b>Endereço:</b>	Rua sem denominação - frente a Praça						
<b>Contato:</b>	Ronaldo (proprietário)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9601-0709				
<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Área de terreno:</b>	575,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	23,00m		
<b>Área construída:</b>	230,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	8 - Médio	<b>Idade:</b>	0 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	A - Novo	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	3	<b>Vagas:</b>	2
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.300.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	5.652,17 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> 01 suíte, 02 qtos, acabamento em gesso							
<b>Dado 02</b>		<b>Data:</b>	05/10/2022				
<b>Endereço:</b>	Rua Sucupira prox Rua Mal Deodoro da Fonseca						
<b>Contato:</b>	Airto Cardoso (proprietário)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 8434-8083				
<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Área de terreno:</b>	277,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,00m		
<b>Área construída:</b>	214,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	8 - Médio	<b>Idade:</b>	0 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	A - Novo	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	3	<b>Vagas:</b>	2
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 850.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	3.971,96 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> 01 suíte, 02 qtos, laje							
<b>Dado 03</b>		<b>Data:</b>	05/10/2022				
<b>Endereço:</b>	Rua Sucupira prox Rua Mal Deodoro da Fonseca						
<b>Contato:</b>	Ronaldo (proprietário)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9601-0709				
<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Área de terreno:</b>	287,50m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	11,50m		
<b>Área construída:</b>	140,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	8 - Médio	<b>Idade:</b>	0 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	A - Novo	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	3	<b>Vagas:</b>	2
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 650.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	4.642,86 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> 01 suíte, 02 qtos, acabamento em gesso							
<b>Dado 04</b>		<b>Data:</b>	25/05/2023				
<b>Endereço:</b>	Rua Sete de Setembro, 172 - prox Rua Monteiro Lobato						
<b>Contato:</b>	Nativa Imob - Dirlei José / Elisangela	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9663-5745				
<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Área de terreno:</b>	1.250,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	25,00m		
<b>Área construída:</b>	300,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	8 - Médio	<b>Idade:</b>	15 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	3	<b>Vagas:</b>	2
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 850.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.833,33 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> 01 suíte, 02 quartos, laje, piscina, churrasqueira							
<b>Dado 05</b>		<b>Data:</b>	19/10/2022				
<b>Endereço:</b>	Rua Brilhante, 149						
<b>Contato:</b>	Diaumine (proprietario)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 8115-0336				
<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Área de terreno:</b>	382,50m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,75m		
<b>Área construída:</b>	160,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Idade:</b>	20 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	4	<b>Vagas:</b>	2
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 260.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.625,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> casa frente 3 qtos, sala, coz, bh, varanda/garagm, casa fundo - sala, quarto, bh, coz, varanda							



## ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

#Id.	Testada	Área de terreno	Área construída	Vagas	Andar	Unitário (R\$/m²)	Fator oferta	F. área constr.	Fator padrão	Fator deprec.	F. área terreno	F. Localizaç	Fator aplicado
Avaliando	14,55m	326,63m²	246,86m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	23,00m	575,00m²	230,00m²	2	0	5.652,17	0,90	0,98	1,00	0,67	0,93	1,20	0,6657
Dado 02	12,00m	277,00m²	214,00m²	2	0	3.971,96	0,90	0,96	1,00	0,67	1,04	1,20	0,7312
Dado 03	11,50m	287,50m²	140,00m²	2	0	4.642,86	0,90	0,93	1,00	0,67	1,03	1,20	0,6994
Dado 04	25,00m	1.250,00m²	300,00m²	2	0	2.833,33	0,90	1,05	1,00	0,93	0,85	1,20	0,8942
Dado 05	12,75m	382,50m²	160,00m²	2	0	1.625,00	0,90	0,95	1,52	1,00	0,96	1,40	1,7436

#Id.	Unitário (R\$/m²)	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m²)	Unitário saneado (R\$/m²)
Dado 01	5.652,17	0,6657	3.762,41	3.762,41
Dado 02	3.971,96	0,7312	2.904,17	2.904,17
Dado 03	4.642,86	0,6994	3.247,00	3.247,00
Dado 04	2.833,33	0,8942	2.533,65	2.533,65
Dado 05	1.625,00	1,7436	2.833,39	2.833,39
Média	3.745,07		3.056,12	3.056,12

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	5
Unitário médio homogeneizado:	3.056,12
Limite superior ( Média*1,3):	3.972,96
Limite inferior ( Média*0,7):	2.139,29
Número de dados saneados:	5
Unitário médio saneado:	3.056,12
Desvio padrão:	469,29
Coefficiente de variação:	15,36%
t de Student:	1,53
Intervalo de confiabilidade:	21,01%
Limite superior do intervalo:	3.377,23
Limite inferior do intervalo:	2.735,02

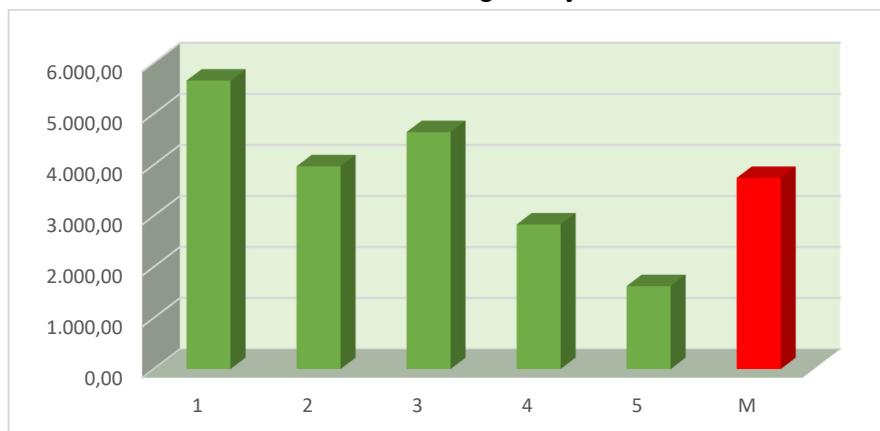
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área construída:	246,86m²
Unitário:	3.056,12 R\$/m²
Valor de mercado:	R\$ 754.434,90
Valor de mercado - Adotado:	R\$ 754.000,00



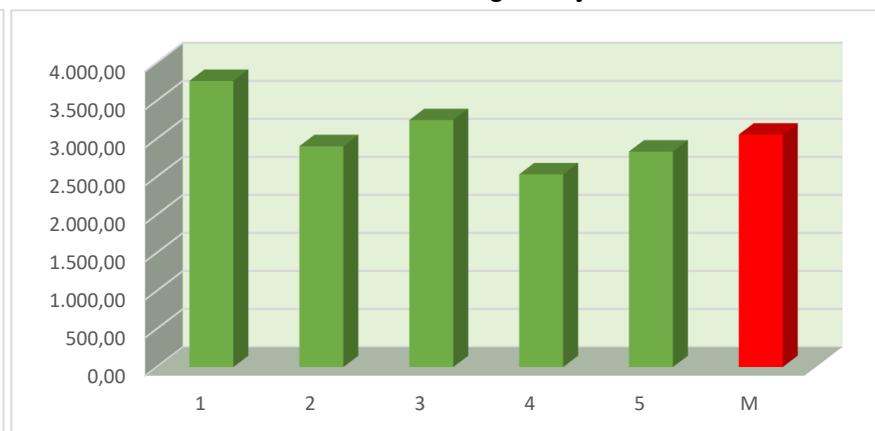
**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO**

**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**

Anterior à homogeneização



Posterior à homogeneização



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
<b>Média:</b>	3.745,07	<b>Média:</b>	3.056,12
<b>Desvio padrão:</b>	1.566,88	<b>Desvio padrão:</b>	469,29
<b>Coef. de variação:</b>	41,84%	<b>Coef. de variação:</b>	15,36%





### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
<b>Somatório</b>					<b>9</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU II**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA: 21,01%

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU III



CAP-2023.008gMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada - Lote 4



Garagem



Garagem



Varanda



Varanda



## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Varanda churrasqueira



Varanda churrasqueira



Varanda churrasqueira



Sala



Sala



Sala de jantar



Sala jantar



Copa



CAP-2023.008gMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Suíte 2



Suíte 2



Lote 1 - Cozinha



Suíte 3



Suíte 3



Suíte 3



Suíte 3



Corredor lateral e Área de serviço



CAP-2023.008gMT

## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT**

*João Gabriel Silva Tirapelle*  
OFICIAL REGISTRADOR

---



**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT**

*ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO*  
Oficial Registrador

Matrícula: 4.286	Data: 30/10/2007	Livro: 2-V	Ficha: 01
------------------	------------------	------------	-----------

REGISTRO Nº: 4.286 - Feito em 30/10/2007 - Sob Protocolo: 12460.

**IMÓVEL:** Lote nº 06, da Quadra nº 51, situada no Núcleo Colonial de Paranatinga-MT., com a área de 326,63 mts<sup>2</sup>, tendo a configuração de um polígono irregular, confinando com os lotes: **Ao Norte:** Lote 07 com 15,30 metros; **A Leste:** Rua F com 22,00 metros; **Ao Sul:** Rua 05 com 14,55 metros, e **A Oeste:** lote 05 com 22,15 metros. **PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT - Sociedade de Economia Mista sediada no Centro Político Administrativo - CPA - Palácio Paiaguas Bloco do GPC-subsolo - CGC 03.474.053/0001-32. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 16.432, Livro 2-AY, datada de 26/08/83, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.01/4.286** - Registrado no R.01 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **TRANSMITENTE:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT - CGC nº 03.474.053/0001-32. **ADQUIRENTE:** JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, agricultor, casado com Ivane de Campos Melo Pereira sob o regime de Comunhão universal de Bens, portador do CIC nº 117.227.621-87, residente e domiciliado em Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Título Definitivo. **FORMA DO TÍTULO:** Título Definitivo de Propriedade expedido pela CODEMAT- Setor Colonização, em 10/02/83, assinado pelo Governador Frederico Carlos Soares Campos, e pelo Diretor da Codemat Osvaldo de Oliveira Fortes. **VALOR:** não consta. Cuiabá, 26 de agosto de 1.988. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.02/4.286** - Averbado no Av.02 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado de Reforço de Penhora processo nº 477/88, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Cuiabá-MT, protocolado sob nº 57.085, a favor do Banco Econômico S/A, somente 50% da área. Cuiabá, 02 de junho de 1988. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.03/4.286** - Averbado no Av.03 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT Dr. Antonio Bitar Filho, em 16/09/88, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., processo nº 598/88, protocolado sob nº 58.824, livro 1-A, pág.293 em 21/09/88. Cuiabá, 21 de setembro de 1988. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.04/4.286** - Registrado no R.04 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **RÉU:** AIRTON RICARDO PINTO MARINI, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS. **AUTOR:** BANCO

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50501

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/LFT9D-4GWGT-E9FSK-ZDHD7>.



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT**

**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR

**ECONOMICO S/A. TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Reforço de Penhora, expedido em 25/05/1988, pelo Dr. Antonio Bitar Filho - M.Mº Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., Processo nº 477/88. **VALOR:** CZ\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzados). **CONDIÇÕES:** A referida penhora recai somente sobre 50% da área objeto desta matrícula. Cuiabá, 28 de setembro de 1988. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.05/4.286** - Averbado no Av.05 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Conforme Mandado de Levantamento de Penhora, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT Dr. Antonio Bitar Filho, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., Processo nº 598/88, em 16/09/88, fica liberada a penhora registrada sob o nº 04 desta matrícula. Cuiabá, 28 de setembro de 1988. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

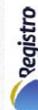
**Av.06/4286**, aos 19 de fevereiro de 2008, protocolado sob nº 13359. Conforme Ofício sob nº 2.409/2007, extraído dos Autos de Processo nº 1997/772-Ação de Reparação de Danos Causados Por Acidente de Veículo, datado aos 20/12/2007, advindo do Juizado Especial do Cristo Rei, Comarca de Várzea Grande-MT, assinado pelo Juiz de Direito, o Drº João Bosco Soares da Silva, em que são **REQUERENTE:** MARGARIDA MARIA PEREIRA. **REQUERIDA:** TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA; fica efetuado a constrição no imóvel objeto desta matrícula. **Valor do Crédito: R\$ 1.225.794,98** (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos). Ainda, o cumpra-se do M.Mº Juiz de Direito desta Comarca de Paranatinga-MT, o Drº Carlos Eduardo Nobre Correia, em 15/02/2008. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 19 de fevereiro de 2008.

**AV.07/4.286** - Protocolado sob nº 50.850, aos 04 de Dezembro de 2017. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE:** Procede-se a esta averbação em conformidade ao contido na Ordem de Indisponibilidade advinda da Central de Indisponibilidade de Bens pelo emissor Silvano Moreno de Souza, extraído dos autos sob nº 00007378020175230021, protocolo de indisponibilidade sob nº 201711.1607.00402335-IA-930, datado de 16/11/2017, da MT - 1ª VARA DO TRABALHO DE MATO GROSSO, Nome do Processo - **MINISTERIO PUBLICO DO TRABALHO DE MATO GROSSO**, onde figura como **Parte Executada, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF: 117.227.621-87; para efetuar a **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - BAC74715)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 12 de Dezembro de 2017.

**AV.08/4.285** - Protocolado sob nº 57.335, aos 10 de Outubro de 2019. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC.** Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 07/10/2019, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 26/09/2019, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 1325-63.1996.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CERREALISTA PARANATINGA COMERCIO DE CEREIAIS LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.962-53; sendo o valor da causa de R\$ 1.871.971,91. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 13,80 (Selo Digital - BK77953)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 24 de Outubro de 2019.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50501

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/LFT9D-4GWGT-E9F5K-ZDHD7>.



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT**

**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR

---

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT**

**Giselle Maria Costa Vasques**  
OFICIAL REGISTRADOR

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS COMARCA DE PARANATINGA/MT

Matrícula: 4.286	Data: 30/10/2007	Livro: 02-V	Ficha: 02
------------------	------------------	-------------	-----------

**AV.09/4.286** - Aos 24 de Outubro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO:** Com base no artigo 213, inciso "I", alínea "a", procede-se esta averbação para corrigir a indicação da matrícula referente à averbação de nº 08, constada erroneamente, desta forma, segue adiante o correto: **AV-08 - Matrícula nº 4.286**. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 24 de Outubro de 2019.

**AV.10/4.286** - Protocolado sob nº 58.870, aos 02 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 27/02/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001651-23.8.11.0003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 158.979.259,29. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44123)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

**AV.11/4.286** - Protocolado sob nº 58.878, aos 20 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC:** Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 04/03/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001326-48.1996.8.11.003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, e, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87; sendo o valor da causa de R\$ 3.358.019,47. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - BKM44132)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

**R.12/4.286** - Protocolado sob nº 61.420, aos 19 de Novembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA:** Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 22/10/2019, assinado pelo Dr. Jorge Iafelice dos Santos - MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 1325-63.1996.8.11.0003 - Cód. 41400**; onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 73,20 (Selo Digital - BKM44132)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 19 de Novembro de 2020.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50501

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/LFT9D-4GWGT-E9F5K-ZDHD7>.



### ANEXO 05 - MATRÍCULA

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR

Digital - **BMX-44219**). O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 04 de Dezembro de 2020.

R.13/4.286- Protocolado sob nº **64094**, aos 26 de Julho de 2021. **REGISTRO DE PENHORA**: Procedeu-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Sari- MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos** sob nº **0001651-23.1996.811.0003**; onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**; para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Valor da causa é de R\$ 2.659.785,29. "Emolumentos: R\$ 77,00 (Selo Digital - **BPQ-81985**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 12 de Agosto de 2021.

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARANATINGA-MT**  
João Gabriel Silva Tirapelle - Oficial Registrador

**RGI - CERTIFICO** que o presente Documento Eletrônico refere-se à **MATRÍCULA nº 4286, do Livro nº 02**, e tem valor de **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS**. O referido é verdade e dou fé, aos **28/04/2022**.

Assinada Digitalmente

**ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO**

Selo de Controle Digital - Cód. Ato -  
Cód. da Serventia: 114 - Ato de Notas e de Registro

**O.S. - 146519      R\$ 62,20**  
**BSU50501**

Selo de Controle Digital

Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos-QRCode](http://www.tjmt.jus.br/selos-QRCode)



Selo de Autenticidade do Ato - **BSU50501**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/LFT9D-4GWGT-E9F5K-ZDHD7>.

Registro de Imóveis do Brasil



## ANEXO 05 - MATRÍCULA



### MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LFT9D-4GWGT-E9F5K-ZDHD7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cinthy Caroline Bettega (CPF 060.287.531-57)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LFT9D-4GWGT-E9F5K-ZDHD7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA**  
Estado do Mato Grosso  
Exercício: 2022

### Cadastro Imobiliário Completo

<b>Cadastro: 1277</b>	<b>Tipo Imóvel: Predial</b>	<b>Cadastro Anterior: 0100851061</b>
<b>Distrito: 01 Setor: 008 Quadra Inscrição: 51 Lote Inscrição: 06 Unidade: 1</b>	<b>Quadra Fiscal: 51 Lote Fiscal: 06</b>	

#### LOCALIZAÇÃO

Logradouro: [37] RUA Monteiro Lobato, Nº 655  
Complemento: ZONA VERDE -  
Bairro: [3] ZONA CENTRAL CEP: 78870-000

Inscrição Imobiliária: 01-008-5106-1-

#### INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:  
Cartório: 1º SERVIÇO DE REGISTRO  
Livro:  
Folha:  
INCRÁ:

#### INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não  
Ano Aliquota Progressiva: 0  
Data de Inclusão:  
Data de Alteração:  
Tipo de Lote: Urbano

#### DIMENSÕES

Área do Lote: 373,79 m<sup>2</sup>  
Área Útil do Lote: 373,79 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 0,00 m<sup>2</sup>  
Área Comum: 0,00 m<sup>2</sup>  
Profundidade: 0,00 m<sup>2</sup>

Valor Venal Territorial RS: 20.479,95 Valor Venal Predial RS: 66.446,15 Valor Venal Imóvel RS: 86.926,10

#### PROPRIETÁRIOS

##### PROPRIETÁRIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [10870] JAIRO DIAS PEREIRA

CPF/CNPJ: 117.227.621-87 RG: /

Endereço: AV Brasil, Nº 1575

Complemento:

Cidade: PARANATINGA/MT

Contato:

Telefone Residencial:

Telefone Celular:

Tipo de Pessoa: Física

Bairro: ZONA CENTRAL

CEP: 78870-000

E-mail:

Telefone Comercial:

#### TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho

#### INFORMAÇÕES DO TERRENO

CONSTRUIDO	1 - SIM	MURADO/CERCA	1 - MURADO
ISENCAO	1 - NAO	ZONA FISCAL	1 - ZONA VERDE
Testada	1 - 16,5	Área Fundos	1 - 16,8
Área Direita	1 - 22,5	Área Esquerda	1 - 22,4
Área do Terreno	1 - 373,79	Área Total Construída	1 - 210,9
Base Cálculo -Territorial	1 - 48,1305	Valor Venal Terreno	1 - 17990,68
Total Venal	1 - 76357,27	Aliquota	1 - 0,5
Valor do IPTU	1 - 381,7863		

#### SEGMENTOS

Sequência: 1	Tipo: 1 - CASA	Situação:
Área Construída	1 - 210,9	1 - 276,7501
Valor Venal Edificação	1 - 58366,59	1 - 67,6705
TIPO CONSTRUCAO	1 - ALVENARIA	2 - BARRO
TIPO DE PISO	2 - CERAMICA	1 - Classe (a)
BANHEIRO	1 - INTERNO	1 - SIM
ZONA FISCAL	3 - ZONA VERDE	
Área Construída: 210,90 m <sup>2</sup>	Área Coberta: 0,00 m <sup>2</sup>	Área Descuberta: 0,00 m <sup>2</sup>
		Área Não Lançada: 0,00 m <sup>2</sup>

#### ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Coberta Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>
Histórico Área Descuberta:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Descuberta Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Descuberta Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>
Histórico Área Total Construída:	210,90 m <sup>2</sup>	Área Total Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Total Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>

#### ISENÇÕES

Código Isenção  
17 SEM ISENÇÃO



Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095837

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

MARCELO JARA	RNP: 1301402702
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

2. Dados do Contrato

Contratante: JAIRO DIAS PEREIRA	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: ESTRADA RURAL	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PARANATINGA	UF: MT
País: Brasil	CEP: 78.870-000
Contrato:	Celebrado em: 23/05/2023
Valor: R\$ 3.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA
Ação Institucional:	

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA MONTEIRO LOBATO	CENTRO	655	Q. 51 L. 06 MATR 4.286	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°02'00.00" O
AV. BRASIL	CENTRO	1664	Q.53 L.13 E 15 - MATR 4.288 E 4.285	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O
RUA VACARIA	SANTA ISABEL	S/N	LOTE 21 DA QUADRA 59	VÁRZEA GRANDE	MT	BRA	78.150-768	015°39'00.00" S 056°11'00.00" O
AV BRASIL	CENTRO	1575	Q.21 L.07 MATR 4.287	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023 Previsão Término: 29/05/2023 Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA Proprietário: JAIRO DIAS PEREIRA CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: OUTRO

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

MARCELO  
JARA:43654134149

Assinado de forma digital por MARCELO  
JARA:43654134149  
Dados: 2023.05.29 11:08:08 -03'00'

436.541.341-49 - MARCELO JARA

117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010915244



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:15

Número do documento: 23053020032266900000115559597

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032266900000115559597>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:23



**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008eMT

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Avenida Brasil, 1575 - Lote 07 da Quadra 21
<b>Bairro:</b>	Centro
<b>Cidade:</b>	Paranatinga - MT

Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
4287	0,00m <sup>2</sup>	943,55m <sup>2</sup>	2.024,59m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



**Valor de mercado**

**R\$ 5.292.000,00**

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

As construções não estão averbadas na matrícula.  
Fazer novo levantamento topográfico para verificação da área do terreno.  
O imóvel está locado.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.



## SUMÁRIO

---

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>17</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>24</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>27</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>31</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>36</b>



## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.



CAP-2023.008eMT

determinado período de tempo.

- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrícula 4287 emitida em 28/04/2022 pelo 1º Serviço de Registro de Imóveis de Paranatinga-MT.

- IPTU 1162 - Paranatinga - MT.

- Cadastro Imobiliário Completo.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
JAIRO DIAS PEREIRA	117.227.621-87

A certidão de matrícula apresenta diversas PENHORAS, INDISPONIBILIDADE e entre outras EXECUÇÕES.

Informação não fornecida sobre situação fiscal.





## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na região central do município, com predominância de imóveis residenciais e comerciais nas ruas e avenidas principais, em geral com padrão construtivo médio. A localidade possui

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de ônibus	x
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	x

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Avenida Brasil esquina com a Rua Osvaldo Candido Pereira, na quadra formada também pela Rua Monteiro Lobato e Rua São Francisco Xavier.

A Avenida Brasil é uma via de medio a alto fluxo de veículos, possui aproximadamente 2390 metros de extensão, sendo intersectada pelas Av. Bandeirantes, Av. Mato Grosso, Av. XV de Novembro, Av. Tancredo Neves e MT 020, sendo estas umas das principais vias da região.

Largura da via:	30
Qtd. de pistas:	2
Canteiro central:	Sim
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Asfalto



Foto do logradouro

## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Macrozona Urbana e Eixos de Desenv do Com e do Adensamento Res (ECAR) que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem

<b>Zona:</b>	Macrozona Urbana e Eixos de Desenv do Com e do Adensamento Res (ECAR)
<b>Uso predominante:</b>	Residencial / Comercial
<b>Taxa de ocupação:</b>	0,75
<b>Taxa de permeabilidade:</b>	0,15
<b>Coef. de aproveitamento:</b>	1,0; 3,0

<b>Testada mínima:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo frente:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo fundos:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo lateral:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações




## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 TERRENO

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica irregular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área superficial de 2024,59,00m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

<b>Frente:</b>	36,08m
<b>Fundos:</b>	29,25m
<b>Esquerda:</b>	61,75m
<b>Direita:</b>	62,00m

<b>Formato:</b>	Irregular
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Pedologia:</b>	Seca
<b>Nº de frentes:</b>	Duas

<b>Terreno (Matrícula):</b>	2.024,59m <sup>2</sup>
<b>Terreno (IPTU):</b>	1.984,00m <sup>2</sup>

<b>Terreno (Medição):</b>	2.024,59m <sup>2</sup>
<b>Terreno (Em cálculo):</b>	2.024,59m <sup>2</sup>

### 5.2 CONSTRUÇÃO

02 Salões comerciais, 01 escritório e 01 depósito.

<b>Acabamento:</b>	5 - Simples
<b>Idade:</b>	25 anos

<b>Vida útil:</b>	70 anos
<b>Conservação:</b>	E - Regular

<b>Construção (Matrícula):</b>	0,00m <sup>2</sup>
<b>Construção (IPTU):</b>	559,00m <sup>2</sup>

<b>Construção (Medição):</b>	943,55m <sup>2</sup>
<b>Construção (Em cálculo):</b>	943,55m <sup>2</sup>

### 5.3 DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Cômodo	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento teto
Salão 1	Cerâmico	M.C. Pintura, azulejo, textura, pintura	Forro PVC, laje
Salão 2	Cerâmico, concreto desempenado	M.C. Pintura, azulejo, pintura	Forro madeira, pvc
Escritório	Ladrilho cerâmico vermelho	M.C. Pintura	Forro madeira
Depósito	Concreto desempenado	Telha metálica	sem forro



## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

---

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno + Construções).

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

---

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

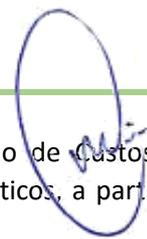
- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.

### 6.3 IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

---

Para obtenção do valor das construções utilizou-se do Método da Quantificação de Custos que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



## 6.4 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 1.801,58
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 2.342,05
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 1.261,10

Cálculo do Intervalo de Confiança		
Número de elementos saneados:	6	
T. de Student:	1,48	
Desvio Padrão:	0,18	
Unitário Médio Saneado:	1.698,10	
Coefficiente de Variação:	14,81%	
Limite Superior (R\$/ha)	1.850,02	8,95%
Limite Inferior (R\$/ha)	1.546,19	-8,95%
Intervalo de Confiabilidade	17,89%	

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	2.024,59m <sup>2</sup>
Unitário:	1.850,02 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 3.745.523,60
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 3.746.000,00</b>

FORMAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO						
Item	Área Eq.	Idade	Padrão	V.Unit.	Deprec.	Valor
Galpão	394,05	25	6 - Simples máximo	2.750,92	34,225%	713.000,00
Galpão	378,00	25	6 - Simples máximo	2.748,68	34,167%	684.000,00
Escritório	27,50	25	4 - Simples mínimo	2.618,18	37,500%	45.000,00
Galpão	144,00	25	3 - Econômico máximo	1.375,00	47,475%	104.000,00
<b>Soma</b>	<b>943,55</b>					<b>1.546.000,00</b>
<b>Valor Arredondado</b>						<b>1.546.000,00</b>
						<b>1.638,49 R\$/ m<sup>2</sup></b>



FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL		
Terreno	R\$	3.746.000,00
Construção	R\$	1.546.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>5.292.000,00</b>

## 6.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU II
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III



## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 8. RESULTADOS

---

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**Valor de mercado:**

**R\$ 5.292.000,00 (cinco milhões, duzentos e noventa e dois mil reais)**

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

---

As construções não estão averbadas na matrícula.

Fazer novo levantamento topográfico para verificação da área do terreno.

O imóvel está locado.



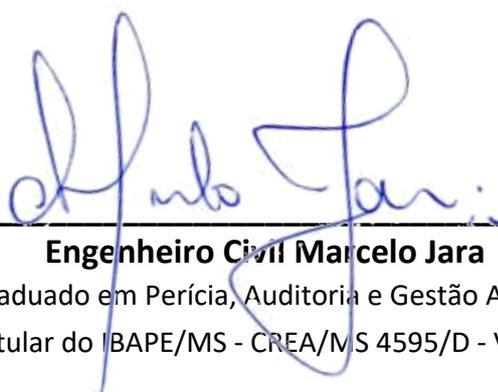
## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 6 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Paranatinga - MT, 25 de maio de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula
- Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário





**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008eMT

### ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 01</b>		<b>Data:</b>	04/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil esq Rua 17 de Dezembro - Centro		
<b>Contato:</b>	Davi Pereira (proprietário)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 8449-0735
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	471,00m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 850.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.804,67 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial		
<b>Dado 02</b>		<b>Data:</b>	04/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil esq Av Mato Grosso - Centro		
<b>Contato:</b>	Alex Pereira	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9623-8380
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	360,00m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 900.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.500,00 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Observações:</b>	negociado +. 1ano		
<b>Dado 03</b>		<b>Data:</b>	18/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Mato Grosso subesq Av Brasil - Centro		
<b>Contato:</b>	Fabio Jr (proprietario e corretor)	<b>Telefone:</b>	(62) 9 841-5080
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	330,00m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 650.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.969,70 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Observações:</b>	casa antiga adaptada para comercio		
<b>Dado 04</b>		<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Av. Mato Grosso, 598 esq Rua Apolinario B de Melo - Centro		
<b>Contato:</b>	Chico (corretor)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9998-8843
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	600,00m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.200.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.000,00 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial		
<b>Dado 05</b>		<b>Data:</b>	05/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil, 700 - (Maroq) prox Rua do Imigrantes / MT-020		
<b>Contato:</b>	Weverton (corretor)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9676-2422
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	850,00m <sup>2</sup>
<b>Área construída:</b>	270,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	1 - Econômico mínimo
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.176,47 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Observações:</b>	escritorio, cobertura, casa		





**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008eMT

### ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 06</b>							<b>Data:</b>	06/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil, 682 prox Rua do Imigrantes / MT-020							
<b>Contato:</b>	Janaina (proprietário)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9711-6486			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.538,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	25,00m			
<b>Área construída:</b>	490,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	1 - Econômico mínimo		<b>Idade:</b>	25 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.700.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.105,33 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								
escritorio, cobertura, deposito anexo cobertura								
<b>Dado 07</b>							<b>Data:</b>	10/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Brasil esq Rua do Imigrantes / MT-020							
<b>Contato:</b>	Anderson (proprietário)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9979-6279 9 8446-4534			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	850,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	26,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.700.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.000,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								
casa sem valor comercial								



CAP-2023.008eMT

**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografi	Fator asfalto	Fator esquina	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		36,08m	2.024,59m <sup>2</sup>	943,55m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	765.000,00	15,70m	471,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.624,20	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8334
Dado 02	1,00	900.000,00	12,00m	360,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	2.500,00	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8058
Dado 03	0,90	585.000,00	11,00m	330,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.772,73	0,80	1,00	1,00	1,10	1,20	1,0522
Dado 04	0,90	1.080.000,00	20,00m	600,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.800,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,20	1,0308
Dado 05	0,90	900.000,00	18,00m	850,00m <sup>2</sup>	270,00m <sup>2</sup>	0,00	1.058,82	0,90	1,00	1,00	1,10	1,50	1,4804
Dado 06	0,90	1.530.000,00	25,00m	1.538,00m <sup>2</sup>	490,00m <sup>2</sup>	0,00	994,80	0,93	1,00	1,00	1,10	1,50	1,5404
Dado 07	0,90	1.530.000,00	26,00m	850,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,50	1,3458

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	1.624,20	0,8334	1.353,56	1.353,56
Dado 02	2.500,00	0,8058	2.014,59	2.014,59
Dado 03	1.772,73	1,0522	1.865,25	1.865,25
Dado 04	1.800,00	1,0308	1.855,37	1.855,37
Dado 05	1.058,82	1,4804	1.567,45	1.567,45
Dado 06	994,80	1,5404	1.532,41	1.532,41
Dado 07	1.800,00	1,3458	2.422,42	
Média	1.650,08		1.801,58	1.698,10

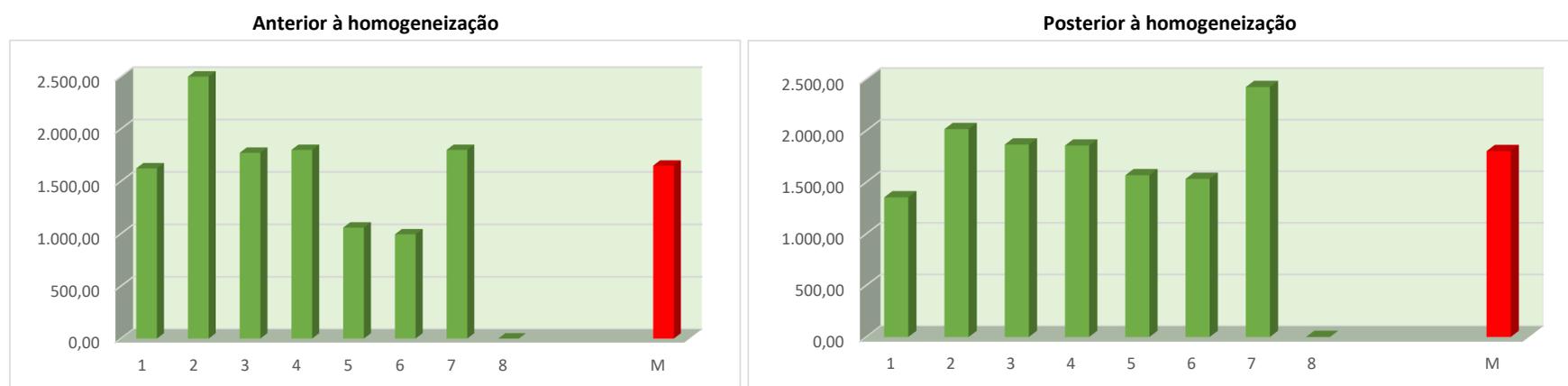
SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	7
Unitário médio homogeneizado:	1.801,58
Limite superior ( Média*1,3):	2.342,05
Limite inferior ( Média*0,7):	1.261,10
Número de dados saneados:	6
Unitário médio saneado:	1.698,10
Desvio padrão:	251,43
Coefficiente de variação:	14,81%
t de Student:	1,48
Intervalor de confiabilidade:	17,89%
Limite superior do intervalo:	1.850,02 8,95%
Limite inferior do intervalo:	1.546,19 -8,95%

VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	2.024,59m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 3.745.523,60
Unitário:	1.850,02 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 3.746.000,00



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

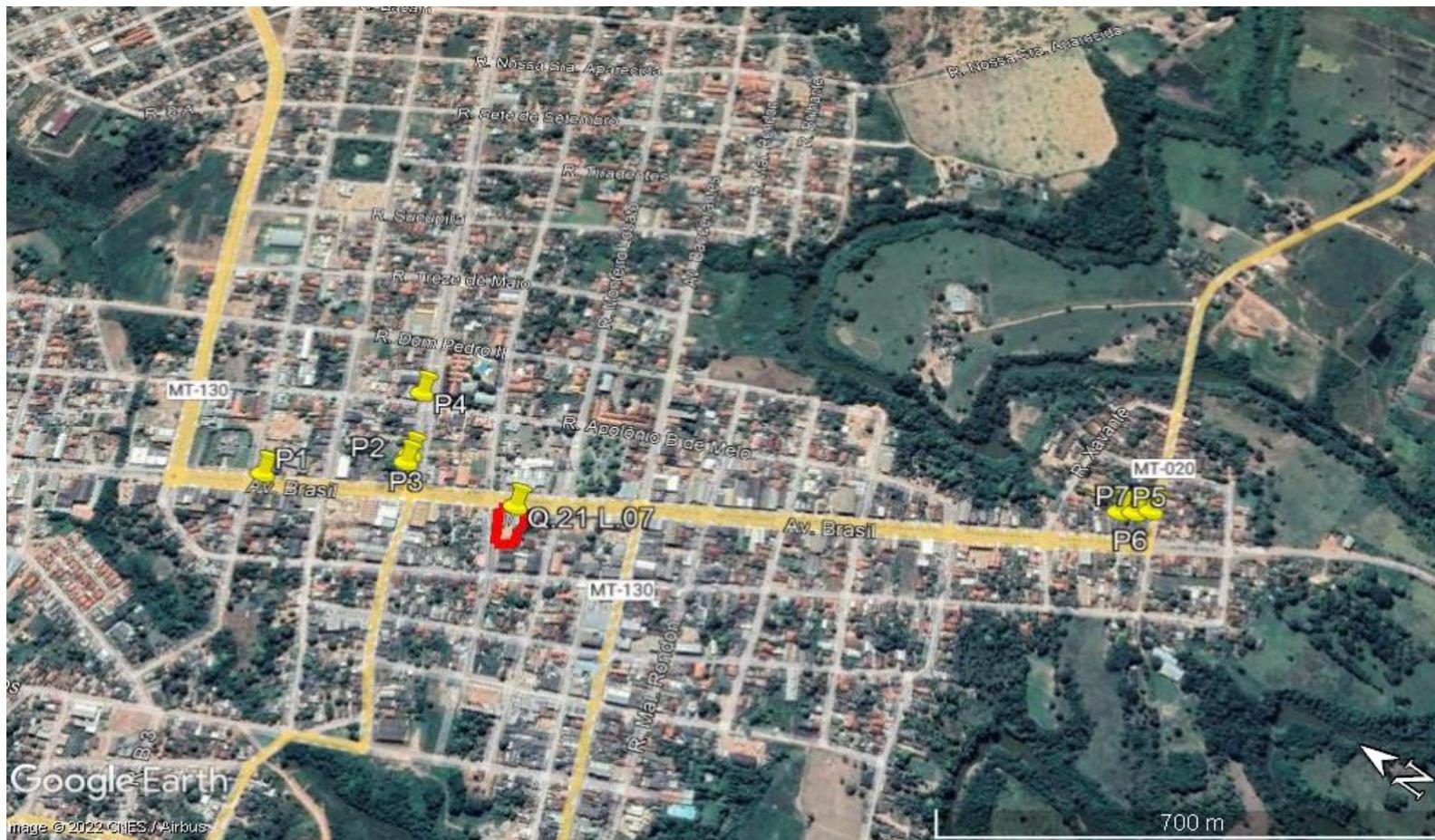
**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	1.650,08	Média:	1.801,58
Desvio padrão:	510,23	Desvio padrão:	357,25
Coef. de variação:	30,92%	Coef. de variação:	19,83%



**ANEXO 02 - CROQUI DAS PESQUISAS**



## ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES

### CONSTRUÇÃO 01

#### Descrição sucinta:

Barracão em estrutura convencional de concreto armado

#### Divisão interna:

salão, copa, circulação, 02 lavabos, varanda e banheiro funcionários.

#### Aspectos técnicos:

<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Padrão:</b>	6 - Simples máximo	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	394,05m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 1.084.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 713.000,00



Fachada



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES**

**CONSTRUÇÃO 02**

**Descrição sucinta:**

Barracão em estrutura convencional de concreto armado

**Divisão interna:**

salão, copa, circulação, 02 banheiros, 02 depósitos.

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Padrão:</b>	6 - Simples máximo	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	378,00m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 1.039.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 684.000,00



Fachada



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES**

**CONSTRUÇÃO 03**

**Descrição sucinta:**

Pedrio comercial em estrutura convencional de concreto armado

**Divisão interna:**

02 salas

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	27,50m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 72.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 45.000,00



Fachada



## ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES

### NOME DA CONSTRUÇÃO 04

#### Descrição sucinta:

Galpão em estrutura metálica com fechamento em telha de zinco ondulada

#### Divisão interna:

galpão

#### Aspectos técnicos:

<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Padrão:</b>	3 - Econômico máximo	<b>Conservação:</b>	F - Deficiente
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	144,00m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 198.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 104.000,00



Fachada



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
<b>Somatório</b>					<b>9</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU II**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA:** 17,89%

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:** GRAU III

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENEFITORIAIS

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>Somatório</b>					<b>5</b>



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU I**

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>Somatório</b>					<b>4</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU I**



CAP-2023.008eMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Fachada - galpão 1



Identificação do imóvel



Galpão 1



Galpão 1



Galpão 1



Galpão 1



Galpão 1

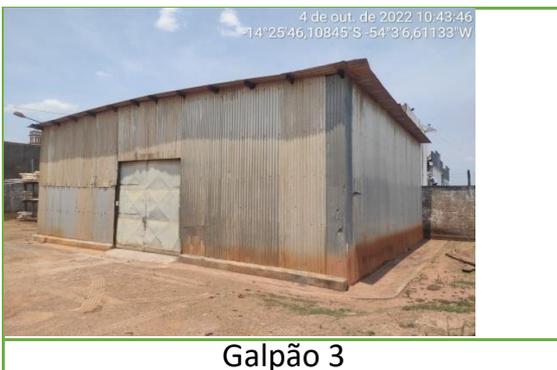


Galpão 1



CAP-2023.008eMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



CAP-2023.008eMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



CAP-2023.008eMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT**

*João Gabriel Silva Tirapelle*  
OFICIAL REGISTRADOR

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT**

ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO  
Oficial Registrador

Matricula: 4.287	Data: (30/10/2007)	Livro: 2-V	Ficha: 01
------------------	--------------------	------------	-----------

REGISTRO N°: 4.287 - Feito em 30 de outubro de 2007 - Sob Protocolo: 12462.

**IMÓVEL: Lote nº 07, da Quadra nº 21, situado no Núcleo Colonial de Paranatinga-MT, com a área de 2024,59 mts<sup>2</sup>,** tendo a configuração de um polígono irregular, confinando com os lotes: **Ao Norte:** Lote 07 com 61,75 metros; **A Leste:** Avenida Sul com 36,80m; **Ao Sul:** lote 03,04,05,06 com 62,00m; e **A Oeste:** lote 08 com 29,25 metros. **PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT** - Sociedade de Economia Mista sediada no Centro Político Administrativo-CPA-Palácio Paiaguas Bloco do GPC-subsolo - CGC 03.474.053/0001-32. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 16.431, Livro 2-AY, datada de 26/08/83, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.01/4.287** - Registrado no R.01 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **TRANSMITENTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO-CODEMAT** - CGC nº 03.474.053/0001-32. **ADQUIRENTE: JAIRO DIAS PEREIRA**, brasileiro, agricultor, casado com **Ivane de Campos Melo Pereira** sob o regime de Comunhão Universal de Bens, portador do CIC nº 117.227.621-87, residente e domiciliado em Paranatinga-MT. **TÍTULO:** Título Definitivo. **FORMA DO TÍTULO:** Título Definitivo de Propriedade expedido pela CODEMAT- Setor Colonização, em 10/02/83, assinado pelo Governador Frederico Carlos Soares Campos, e pelo Diretor da Codemat Osvaldo de Oliveira Fortes. **VALOR:** não consta. Cuiabá, 26 de agosto de 1.983. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT., 30 de outubro de 2007.

**Av.02/4.287** - Averbado no Av.02 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Tem Mandado de Reforço de Penhora processo nº 477/88, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Cuiabá-MT, protocolado sob nº 57.085, a favor do Banco Econômico S/A, somente sobre 50% da área. Cuiabá, 02 de junho de 1988. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

**R.03/4.287** - Registrado no R.03 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. **RÉU:** AIRTON RICARDO PINTO MARTINI, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS. **AUTOR:** BANCO ECONOMICO S/A. **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Reforço de Penhora, expedido em 25/05/1988, pelo Dr. Antonio Bitar Filho - M.Mº Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., Processo nº 477/88. **VALOR:** CZ\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzados). **CONDIÇÕES:** A referida penhora recai somente sobre 50% da área do imóvel objeto desta matrícula. Cuiabá, 28 de setembro de 1988. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50502

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/LZMHT-P637A-GBX4J-WQPLN>.



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

Av.04/4.287 - Averbado no Av.04 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do Cartório do Sexto Ofício, da comarca de Cuiabá-MT. Conforme Mandado de Levantamento de Penhora, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá-MT Dr. Antonio Bitar Filho, extraído dos Autos de Carta Precatória da Comarca de Rondonópolis-MT., Processo nº 598/88, em 16/09/88, fica liberada a penhora registrada sob o nº 03 desta matrícula. Cuiabá, 28 de setembro de 1988. Paranatinga/MT., 30 de outubro de 2007.

Av.05/4287, aos 19 de fevereiro de 2008, protocolado sob nº 13360. Conforme Ofício sob nº 2.409/2007, extraído dos Autos de Processo nº 1997/772-Ação de Reparação de Danos Causados Por Acidente de Veiculo, datado aos 20/12/2007, advindo do Juizado Especial do Cristo Rei, Comarca de Várzea Grande-MT, assinado pelo Juiz de Direito, o Drº João Bosco Soares da Silva, em que são REQUERENTE: MARGARIDA MARIA PEREIRA. REQUERIDA: TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA; fica efetuado a constrição no imóvel objeto desta matrícula. Valor do Crédito: R\$ 1.225.794,98 (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos). Ainda, o cumpre-se do M.Mº Juiz de Direito desta Comarca de Paranatinga-MT, o Drº Carlos Eduardo Nobre Correia, em 15/02/2008. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 19 de fevereiro de 2008.

AV.06/4.287 - Protocolado sob nº 50.850, aos 04 de Dezembro de 2017. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE: Procede-se a esta averbação em conformidade ao contido na Ordem de Indisponibilidade advinda da Central de Indisponibilidade de Bens pelo emissor Silvano Moreno de Souza, extraído dos autos sob nº 00007378020175230021, protocolo de indisponibilidade sob nº 201711.1607.00402335-IA-930, datado de 16/11/2017, da MT - 1ª VARA DO TRABALHO DE MATO GROSSO, Nome do Processo - MINISTERIO PÚBLICO DO TRABALHO DE MATO GROSSO, onde figura como Parte Executada, JAIRO DIAS PEREIRA, CPF: 117.227.621-87; para efetuar a INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital - BAC-74715)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 12 de Dezembro de 2017.

AV.07/4.287 - Protocolado sob nº 57.335, aos 10 de outubro de 2019. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 07/10/2019, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a Certidão de Distribuição emitida pela Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 26/09/2019, para averbar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 1325-63.1996.8.11.0003; onde figura como Exequente, BANCO SISTEMA S/A, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, Executados, CEREALISTA PARANATINGA COMERCIO DE CEREAIS LTDA, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, JAIRO DIAS PEREIRA, CPF nº 117.227.621-87, e, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 1.871.971,91. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 13,80 (Selo Digital - BIR7955)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 24 de Outubro de 2019.

AV.08/4.287 - Protocolado sob nº 58.870, aos 19 de Março de 2020. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a Certidão de Distribuição emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 27/02/2020, para averbar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001651-23.8.11.0003; onde figura como Exequente, BANCO SISTEMA S/A, CNPJ nº

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50502

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/LZMHT-P637A-GBX4J-WOPLN>.

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT

João Gabriel Silva Tirapelle  
OFICIAL REGISTRADOR

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

Giselle Maria Costa Vasques  
OFICIAL REGISTRADORA

Matrícula: 4.287	Data: (30/10/2007)	Livro: 2-V	Ficha: 02
------------------	--------------------	------------	-----------

76.543.115/0001-94; e, **Executados, JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87, e, **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, CPF nº 047.947.961-53; sendo o valor da causa de R\$ 159.979.259,29. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - **BKM44124**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

AV.09/4.287 - Protocolado sob nº 58.878, aos 20 de Março de 2020. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS TERMOS DO ARTIGO 828 - CPC**: Procede-se a esta averbação nos termos com o contido no Requerimento datado de 21/02/2020, na Cidade de Rondonópolis-MT, expedido pelo Exequente Banco Sistema S/A, em conformidade com a **Certidão de Distribuição** emitida pela Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, datada de 04/03/2020, para averbar a existência da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos Autos sob nº 0001326-48.1996.8.11.003**; onde figura como **Exequente, BANCO SISTEMA S/A**, CNPJ nº 76.543.115/0001-94; e, **Executados, CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, e, **JAIRO DIAS PEREIRA**, CPF nº 117.227.621-87; sendo o valor da causa de R\$ 3.358.019,47. Foi declarado pelo requerente ciência e concordância quanto a existência das constrições judiciais e ônus reais sobre a presente matrícula. "Emol. R\$ 14,20 (Selo Digital - **BKM44133**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 31 de Março de 2020.

R.10/4.287 - Protocolado sob nº 61.420, aos 19 de Novembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 22/10/2019, assinado pelo Dr. Jorge Iafelice dos Santos - MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 1325-63.1996.811.0003 - Cód. 41400**; onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à Indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: R\$ 73,20 (Selo Digital - **BMX-44220**)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 04 de Dezembro de 2020.

R.11/4.287 - Protocolado sob nº 61.660, aos 15 de Dezembro de 2020. **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se a este registro de conformidade com o contido no Ofício sob nº 054/2020-LVL, datado de 11/02/2020, expedido por Danila Trindade Jappez Albanez Garcia - Gestora Judiciária, por determinação da MM. Juíza de Direito do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Sorriso-MT, Dra. Paula Saide Biagi Messen Mussi Casagrande, extraído dos **Autos sob nº 4611-39.2013.811.0040**; onde figura como **Parte Autora, DORILINO PREDIGER**; e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA**; para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Registro realizado com amparo no art. 16 do Provimento 39/2014-CNJ, devido à Indisponibilidade existente na Matrícula advinda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50502

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/LZMHT-P637A-GBX4J-WQPLN>.

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
COMARCA DE PARANATINGA/MT**

**João Gabriel Silva Tirapelle**  
OFICIAL REGISTRADOR

- BMX-46335)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 06 de Janeiro de 2021.

*[Assinatura]*

R.12/4.287 - Protocolado sob nº 64094, aos 26 de Julho de 2021. **REGISTRO DE PENHORA**: Proceda-se a este registro de conformidade com o contido no Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, assinado pelo Dr. Luiz Antonio Sari- MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, extraído dos **Autos sob nº 0001651-23.1996.811.0003**; onde figura como **Parte Autora, BANCO SISTEMA S/A**; e como **Parte Ré, JAIRO DIAS PEREIRA e OUTROS**; para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**. Valor da causa é de R\$ 2.659.785,29. Emolumentos: R\$ 77,00 (Selo Digital - BPQ-81983)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 12 de Agosto de 2021.

*[Assinatura]*

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARANATINGA-MT**  
João Gabriel Silva Tirapelle - Oficial Registrador

RGI - CERTIFICO que o presente Documento Eletrônico refere-se à **MATRÍCULA nº 4287, do Livro nº 02**, e tem valor de **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS**. O referido é verdade e dou fé, aos **28/04/2022**.

Assinada Digitalmente

**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO**

Selo de Controle Digital - Cód. Ato -  
Cód. da Serventia: 114 - Ato de Notas e de Registro

**O.S. - 146519 R\$ 62,20**  
BSU50502

Selo de Controle Digital

Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos - QRCode](http://www.tjmt.jus.br/selos-QRCode)

Selo de Autenticidade do Ato - BSU50502

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/LZMHT-P637A-GBX4J-WOPLN>.



## ANEXO 05 - MATRÍCULA



### MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LZMHT-P637A-GBX4J-WQPLN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cinthy Caroline Bettega (CPF 060.287.531-57)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LZMHT-P637A-GBX4J-WQPLN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA  
Estado do Mato Grosso  
Exercício: 2022

### Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 1162	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 0100821071
Distrito: 01 Setor: 008	Quadra Inscrição: 21 Lote Inscrição: 07	Unidade: 1
Quadra Fiscal: 21	Lote Fiscal: 07	

LOCALIZAÇÃO Inscrição Imobiliária: 01-008-2107-1-

Logradouro: [5] AVENIDA Brasil, Nº 1575  
Complemento: ZONA VERDE -  
Bairro: [3] ZONA CENTRAL CEP: 78870-000

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS	INFORMAÇÕES GERAIS	DIMENSÕES
Matrícula:	Caucionado: Não	Área do Lote: 1.984,00 m <sup>2</sup>
Cartório: 1º SERVIÇO DE REGISTRO	Ano Alíquota Progressiva: 0	Área Útil do Lote: 1.984,00 m <sup>2</sup>
Livro:	Data de Inclusão:	Área Privativa: 0,00 m <sup>2</sup>
Folha:	Data de Alteração:	Área Comum: 0,00 m <sup>2</sup>
INCRA:	Tipo de Lote: Urbano	Profundidade: 0,00 m <sup>2</sup>

Valor Venal Territorial RS: 108.703,36 Valor Venal Predial RS: 160.807,53 Valor Venal Imóvel RS: 269.510,89

#### PROPRIETÁRIOS

##### PROPRIETÁRIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [3826] DIAS & DIAS LTDA - EPP  
CPF/CNPJ: 00.884.866/0001-02 RG: 130142956 /  
Endereço: AV Brasil, Nº 1575  
Complemento:  
Cidade: PARANATINGA/MT  
Contato:  
Telefone Residencial: Telefone Celular:  
Tipo de Pessoa: Jurídica  
Bairro: ZONA CENTRAL  
CEP: 78870-000  
E-mail:  
Telefone Comercial:

#### TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho Testada Logradouro Principal Guias Rebaixadas/Tamanho

#### INFORMAÇÕES DO TERRENO

CONSTRUIDO	1 - SIM	MURADO/CERCA	1 - MURADO
ISENCAO	1 - NAO	ZONA FISCAL	1 - ZONA VERDE
Testada	1 - 36	Área Fundos	1 - 28
Área Direita	1 - 62	Área Esquerda	1 - 62
Área do Terreno	1 - 1984	Área Total Construída	1 - 559
Base Cálculo - Territorial	1 - 48,1305	Valor Venal Terreno	1 - 95490,82
Total Venal	1 - 236741,65	Alíquota	1 - 0,5
Valor do IPTU	1 - 1183,7082		

#### SEGMENTOS

Seqüência: 1	Tipo: 1 - CASA	Situação:
Valor Venal Edificação	1 - 141250,83	1 - 179,3637
Base Cálculo - Predial	1 - 252,6848	1 - 559
TIPO CONSTRUCAO	1 - ALVENARIA	1 - AMIANTO
TIPO DE PISO	1 - CIMENTO	2 - Classe (b)
BANHEIRO	1 - INTERNO	1 - SIM
ZONA FISCAL	3 - ZONA VERDE	
Área Construída: 559,00 m <sup>2</sup>	Área Coberta: 0,00 m <sup>2</sup>	Área Não Lançada: 0,00 m <sup>2</sup>

#### ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Coberta Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>
Histórico Área Descoberta:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Descoberta Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Descoberta Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>
Histórico Área Total Construída:	559,00 m <sup>2</sup>	Área Total Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>	Área Total Não Tributada:	0,00 m <sup>2</sup>

#### ISENÇÕES

Código Isenção  
17 SEM ISENÇÃO



Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095837

### Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

#### 1. Responsável Técnico

MARCELO JARA	RNP: 1301402702
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: JAIRO DIAS PEREIRA	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: ESTRADA RURAL	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PARANATINGA	UF: MT
País: Brasil	CEP: 78.870-000
Contrato:	Celebrado em: 23/05/2023
Valor: R\$ 3.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA
Ação Institucional:	

#### 3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA MONTEIRO LOBATO	CENTRO	655	Q. 51 L. 06 MATR 4.286	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°02'00.00" O
AV. BRASIL	CENTRO	1664	Q.53 L.13 E 15 - MATR 4.288 E 4.285	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O
RUA VACARIA	SANTA ISABEL	S/N	LOTE 21 DA QUADRA 59	VÁRZEA GRANDE	MT	BRA	78.150-768	015°39'00.00" S 056°11'00.00" O
AV BRASIL	CENTRO	1575	Q.21 L.07 MATR 4.287	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 29/05/2023      Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA      Proprietário: JAIRO DIAS PEREIRA      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: OUTRO

#### 4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

#### 5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

#### 7. Entidade de Classe

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

MARCELO  
JARA:43654134149

Assinado de forma digital por MARCELO  
JARA:43654134149      data  
Dados: 2023.05.29 11:08:08 -03'00'

436.541.341-49 - MARCELO JARA

117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

#### 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br)    [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010915244



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:16

Número do documento: 23053020032369500000115559598

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032369500000115559598>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:24

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**INTERESSADO**

**JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**Estância Tatiana – Matrícula nº 31.417**

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo

**Maio de 2023**

**Cuiabá – MT**



**SUMÁRIO**

<b>LISTA DE ANEXOS</b>	<b>3</b>
<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>4</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA</b> .....	<b>4</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	4
1.1.2. CONTRATADA .....	4
<b>2. PRESUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>3. DEFINIÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>6</b>
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>7</b>
<b>4.1. IMÓVEL</b> .....	<b>7</b>
<b>4.2. DADOS DA VISTORIA</b> .....	<b>7</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO</b> .....	<b>7</b>
<b>4.4. DADOS GEOGRÁFICOS</b> .....	<b>7</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>7</b>
<b>5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE</b> .....	<b>8</b>
<b>5.3. LOGRADOURO</b> .....	<b>8</b>
<b>5.4. ZONEAMENTO</b> .....	<b>8</b>
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6.1. TERRENO</b> .....	<b>8</b>
<b>6.2. CONSTRUÇÃO</b> .....	<b>9</b>
<b>7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7.1. METODOLOGIA</b> .....	<b>9</b>
<b>7.2. TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> .....	<b>9</b>
<b>7.3. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b> .....	<b>10</b>
<b>7.4. RESUMO DO CÁLCULO AVALIATÓRIO</b> .....	<b>10</b>
<b>7.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>12</b>
<b>8. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8.1. MERCADO ATUAL</b> .....	<b>12</b>
<b>8.2. PERSPECTIVAS FUTURAS</b> .....	<b>12</b>
<b>9. RESULTADOS</b>	<b>12</b>

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

**10. CONCLUSÕES FINAIS**

**13**

---

**LISTA DE ANEXOS**

---

**ANEXO 01** – AMOSTRA DE MERCADO

**ANEXO 02** – PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

**ANEXO 03** – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**ANEXO 04** – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**ANEXO 05** – CERTIDÃO DA MATRÍCULA

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:16

Número do documento: 23053020032478600000115559599

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032478600000115559599>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:25

---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

#### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

#### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)



---

## **2. PRESUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO**

---

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário. Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.



---

### **3. DEFINIÇÕES PRELIMINARES**

---

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- Avaliação de bens: Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- BDI: Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- Depreciação física: Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- Desempenho de mercado: Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.
- Estado de conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.
- Engenheiro de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.
- Idade estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.
- Intervalo de confiança: Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.
- Padrão construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.



## 4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

---

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo, portanto, as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

### 4.1. IMÓVEL

---

Matrícula n° 31.417 do RGI da Comarca e Município de Paranatinga – MT (**anexo 1**).

### 4.2. DADOS DA VISTORIA

---

A vistoria foi realizada no dia 13 de setembro do ano de 2022.

### 4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO

---

Saindo do Município de Paranatinga, segue-se pela MT-020 sentido Primavera do Leste por 1,04 km, vira-se à esquerda na MT-130 e percorre-se mais 2,59 km até a Estância Tatiana - matrícula n° 31.417 (**anexo 2**).

### 4.4. DADOS GEOGRÁFICOS

---

Tendo como sistema de projeção o Datum SIRGAS2000, as respectivas coordenadas geográficas em grau, minuto e segundo do centro da propriedade são:

Latitude: 14°27'25,175"S

Longitude: 54°2'26,198"O

## 5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

---

### 5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

---

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Baixo.
- USO PREDOMINANTE: Industrial.



## 5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

O imóvel está localizado na região industrial do município, com predominância de indústrias e comércios, em geral com padrão construtivo médio. A localidade possui:

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Linha de ônibus	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Arborização	X	Coleta de lixo	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Asfalto	X	Lazer	

## 5.3. LOGRADOURO

O imóvel está localizado na MT-130, sendo ela uma via de alto fluxo de veículos.

Largura da via	10
Quantidade de pistas	2
Canteiro central	Não
Mãos de direção	Duas
Pavimentação	Asfalto

## 5.4. ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Macrozona Urbana e Eixo de Desenvolvimento Industrial e Empresarial que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem:

Zona:	Macrozona Urbana e Eixo de Desenvolvimento Industrial e Empresarial
Uso predominante:	Industrial
Taxa de ocupação:	70%
Taxa de permeabilidade:	15%
Coef. de aproveitamento:	1,0; 3,0

## 6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. TERRENO

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica irregular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área superficial de 2.024,59,00m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

Frente:	101,45 m	Formato:	Irregular
Fundos:	296,50 m	Topografia:	Plana
Esquerda:	513,15 m	Pedologia:	Seca

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Direita:	334,42 m
----------	----------

Nº de frentes:	Uma
----------------	-----

Terreno (Matrícula):	83.800,00m <sup>2</sup>
Terreno (IPTU):	82.700,00m <sup>2</sup>

Terreno (Medição):	82.700,00m <sup>2</sup>
Terreno (Em cálculo):	82.700,00m <sup>2</sup>

## 6.2. CONSTRUÇÃO

02 depósitos, 01 barracão e 01 balança.

Acabamento:	5 - Simples
Idade:	40 anos

Vida útil:	70 anos
Conservação:	E - Regular

Construção (Matrícula):	0,00 m <sup>2</sup>
Construção (IPTU):	3.225,00m <sup>2</sup>

Construção (Medição):	3.225,00m <sup>2</sup>
Construção (Em cálculo):	3.225,00m <sup>2</sup>

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 7.1. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno + Construções).

### 7.2. TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- Fator oferta: Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos



- comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.
- Fator localização:
- Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator topografia: Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.
- Fator asfalto: Fator que ajusta a variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.
- Fator pedologia: A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante.

### 7.3. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Para obtenção do valor das construções utilizou-se do Método da Quantificação de Custos que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 7.4. RESUMO DO CÁLCULO AVALIATÓRIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos plenos conhecimentos de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.



Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avaliada.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 143,26
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 186,23
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 100,28

Cálculo do Intervalo de Confiança		
Número de elementos saneados:	6	
T. de Student:	1,48	
Desvio Padrão:	0,18	
Unitário Médio Saneado:	144,37	
Coefficiente de Variação:	14,87%	
Limite Superior (R\$/ha)	157,34	8,99%
Limite Inferior (R\$/ha)	131,40	-8,99%
Intervalo de Confiabilidade	17,97%	

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	82.700,00m <sup>2</sup>
Unitário:	144,37 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 11.939.419,52
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 11.939.000,00</b>

FORMAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO						
Item	Área Eq.	Idade	Padrão	V.Unit.	Deprec.	Valor
Depósito	90,00	40	3 - Econômico máximo	1.277,78	47,826%	55.000,00
Depósito	35,00	40	3 - Econômico máximo	1.278,78	47,826%	21.405,63
Barracão	3000,00	40	6 - Simples máximo	2.550,26	34,129%	2.611.134,71
Balança	100,00	40	3 - Econômico máximo	1.278,78	47,826%	61.158,93
Soma	3.225,00					2.748.699,26
<b>Valor Arredondado</b>						<b>R\$ 2.749.000,00</b>
						<b>852,40 R\$/ m<sup>2</sup></b>

FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL	
Terreno	R\$ 11.939.000,00
Construção	R\$ 2.749.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$ 14.688.000,00</b>

## 7.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU II
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III

## 8. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

### 8.1. MERCADO ATUAL

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa Selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando médio a longo prazo de absorção

### 8.2. PERSPECTIVAS FUTURAS

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.

## 9. RESULTADOS

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**R\$ 14.688.000,00**

**(quatorze milhões, seiscientos e oitenta e oito mil reais)**

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

**10. CONCLUSÕES FINAIS**

---

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 26 de maio de 2023.



---

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo  
CREA 1207167070



---

## **ANEXO 01**

# **AMOSTRA DE MERCADO**

---



## ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 01</b>				<b>Data:</b> 04/05/2023
<b>Endereço:</b>				
<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	
<b>Tipologia:</b> Terreno	<b>Área de terreno:</b> 396,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>		
<b>Área construída:</b>	<b>Padrão:</b>	<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>	<b>Andar:</b>	<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b> R\$ 130.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b> 328,28 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>				

<b>Dado 02</b>				<b>Data:</b> 04/05/2023
<b>Endereço:</b>				
<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	
<b>Tipologia:</b> Terreno	<b>Área de terreno:</b> 450,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>		
<b>Área construída:</b>	<b>Padrão:</b>	<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>	<b>Andar:</b>	<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b> R\$ 98.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b> 217,78 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>				

<b>Dado 03</b>				<b>Data:</b> 18/05/2023
<b>Endereço:</b>				
<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	
<b>Tipologia:</b> Terreno	<b>Área de terreno:</b> 13.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>		
<b>Área construída:</b>	<b>Padrão:</b>	<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>	<b>Andar:</b>	<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b> R\$ 1.950.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b> 150,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>				

<b>Dado 04</b>				<b>Data:</b> 10/05/2023
<b>Endereço:</b>				
<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	
<b>Tipologia:</b> Terreno	<b>Área de terreno:</b> 450,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>		
<b>Área construída:</b>	<b>Padrão:</b>	<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>	<b>Andar:</b>	<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b> R\$ 36.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b> 80,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>				

<b>Dado 05</b>				<b>Data:</b> 05/05/2023
<b>Endereço:</b>				
<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	
<b>Tipologia:</b> Terreno	<b>Área de terreno:</b> 20.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>		
<b>Área construída:</b> 270,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>	<b>Andar:</b>	<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b> R\$ 1.600.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b> 80,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>				



<b>Dado 06</b>					<b>Data:</b> 06/05/2023	
<b>Endereço:</b>						
<b>Contato:</b>				<b>Telefone:</b>		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	600,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	15,00m	
<b>Área construída:</b>			<b>Padrão:</b>			
<b>Idade:</b>						
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		
<b>Vagas:</b>						
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 100.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	166,67 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						

<b>Dado 07</b>					<b>Data:</b> 10/05/2023	
<b>Endereço:</b>						
<b>Contato:</b>				<b>Telefone:</b>		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.200,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	24,00m	
<b>Área construída:</b>			<b>Padrão:</b>			
<b>Idade:</b>						
<b>Conservação:</b>			<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	
<b>Vagas:</b>						
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 170.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	141,67 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						

<b>Dado 08</b>					<b>Data:</b>	
<b>Endereço:</b>						
<b>Contato:</b>				<b>Telefone:</b>		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	450,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>		
<b>Área construída:</b>			<b>Padrão:</b>			
<b>Idade:</b>						
<b>Conservação:</b>			<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	
<b>Vagas:</b>						
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 270.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	600,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>		
<b>Observações:</b>						



---

## ANEXO 02

# PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

---



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topograf	Fator asfalto	Fator pedologia	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		101,45m	82.700,00m <sup>2</sup>	3.225,00m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	117.000,00	0,00m	396,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	295,45	0,51	1,00	1,00	1,00	1,50	0,7693
Dado 02	0,90	88.200,00	0,00m	450,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	196,00	0,52	1,00	1,00	1,00	1,70	0,8860
Dado 03	0,90	1.755.000,00	0,00m	13.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	135,00	0,79	1,00	1,00	1,10	1,40	1,2220
Dado 04	0,90	32.400,00	0,00m	450,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	72,00	0,52	1,00	1,00	1,00	1,40	0,7296
Dado 05	0,90	1.440.000,00	0,00m	20.000,00m <sup>2</sup>	270,00m <sup>2</sup>	0,00	72,00	0,84	1,00	1,00	1,10	1,80	1,6581
Dado 06	0,90	90.000,00	15,00m	600,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	150,00	0,54	1,00	1,00	1,10	1,40	0,8320
Dado 07	0,90	153.000,00	24,00m	1.200,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	127,50	0,59	1,00	1,00	1,00	1,90	1,1193
Dado 08	0,90	243.000,00	0,00m	450,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	540,00	0,52	1,00	1,00	1,00	0,50	0,2606

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	295,45	0,7693	227,30	
Dado 02	196,00	0,8860	173,65	173,65
Dado 03	135,00	1,2220	164,97	164,97
Dado 04	72,00	0,7296	52,53	
Dado 05	72,00	1,6581	119,38	119,38
Dado 06	150,00	0,8320	124,79	124,79
Dado 07	127,50	1,1193	142,72	142,72
Dado 08	540,00	0,2606	140,71	140,71
Média	198,49		143,26	144,37

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	8
Unitário médio homogeneizado:	143,26
Limite superior ( Média*1,3):	186,23
Limite inferior ( Média*0,7):	100,28
Número de dados saneados:	6
Unitário médio saneado:	144,37
Desvio padrão:	21,47
Coefficiente de variação:	14,87%
t de Student:	1,48
Intervalo de confiabilidade:	17,97%
Limite superior do intervalo:	157,34
Limite inferior do intervalo:	131,40

VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	82.700,00m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 11.939.419,52
Unitário:	144,37 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 11.939.000,00

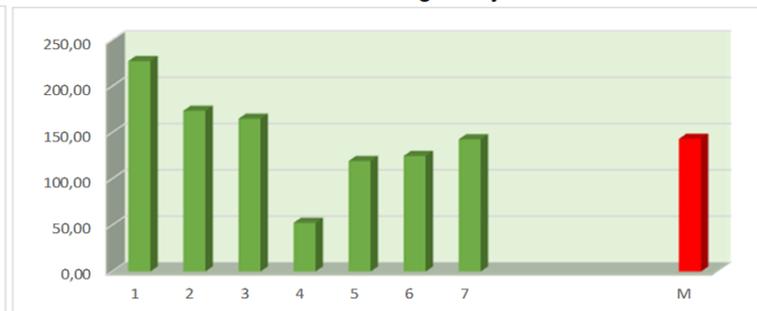
**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**

Anterior à homogeneização



Posterior à homogeneização



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	198,49	Média:	143,26
Desvio padrão:	155,59	Desvio padrão:	50,15
Coef. de variação:	78,39%	Coef. de variação:	35,01%



---

## ANEXO 03

# ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---



## ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
<b>Somatório</b>					<b>9</b>

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU II**



**GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA:** 14,05%

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:** GRAU III

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>Somatório</b>					<b>5</b>



**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>Somatório</b>					<b>4</b>

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I**





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230096215

### Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

#### 1. Responsável Técnico

<b>CLEOMAR NUNES DO AMARAL</b>	RNP: 1207167070
Título Profissional: <b>ENGENHEIRO AGRÔNOMO</b>	Registro: 18346
Empresa Contratada:	Registro:

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: <b>ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: <b>AVENIDA SÃO JOÃO</b>	Número: <b>S/N</b>
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM SANTA BÁRBARA</b>
Cidade: <b>RONDONÓPOLIS</b>	UF: <b>MT</b>
Contrato:	Celebrado em: <b>23/05/2023</b>
Valor: <b>R\$ 4.000,00</b>	Tipo de Contratante: <b>PESSOA FÍSICA</b>
Ação Institucional:	CEP: <b>78.714-324</b>
País: <b>Brasil</b>	

#### 3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
MT-130	ZONA INDUSTRIAL	S/N	ESTÂNCIA TATIANA	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°27'25.18" S 054°02'26.20" O
BR 070 / MT 130	ZONA INDUSTRIAL	S/N	MATRÍCULA Nº 3381	PRIMAVERA DO LESTE	MT	BRA	78.850-000	015°34'18.40" S 054°19'29.40" O
Data de Início: <b>23/05/2023</b>	Previsão Término: <b>23/05/2024</b>	Código:						
Tipo Proprietário: <b>PESSOA FÍSICA</b>	Proprietário: <b>ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA</b>	CPF/CNPJ: 117.227.621-87						
Finalidade: <b>OUTRO</b>								

#### 4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Laudo	de avaliação pós-ocupação	em área regional	2,0000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

#### 5. Observações

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano
-------------------------------------

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

#### 7. Entidade de Classe

--

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local	/	/	data
			
014.676/024-24 - CLEOMAR NUNES DO AMARAL			
117.227.621-87 - ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA			

#### 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010920450

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:16

Número do documento: 23053020032478600000115559599

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032478600000115559599>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:25

---

## ANEXO 04

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

---



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

Matrícula 31.417 – Paranatinga - MT

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### IMAGENS AÉREAS



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



IMAGENS TERRETE



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



---

## ANEXO 05

# CERTIDÃO DA MATRÍCULA

---



**IMÓVEL:** Uma área de terras com 8,38 Has., destacada da área de 48 Has e 4:978 M2, remanescente de área maior, denominada Estância Tatiana, situada no Perímetro Urbano do Município de PARANATINGA-MT., ficando a área de 8,38 Has, dentro dos seguintes limites e confrontações: AO NORTE, LESTE E SUL, limita com área remanescente de Mario Pagnossi, ao DESTE, limita com a Cibrazem e com a Rodovia MT-130, que vai de Paranatinga para Primavera do Leste. CAMINHAMENTO: Partindo do marco 1, que está cravado a 13,00 mts da rodovia MT 130, nos limites das terras da Cibrazem. Deste ponto segue com o rumo magnético de 63º48', e a distância de 124,00 mts, divisando com as terras da Cibrazem até ao marco 2; deste segue com o rumo magnético de 39º44'NW, e a distância de 138,60 mts, divisando com as terras da Cibrazem, até ao marco 3; deste segue com o rumo magnético de 76º12'NE e a distância de 258,80 mts, divisando com a área remanescente de Mario Pagnossi até o marco 4; deste segue com o rumo magnético de 19º53'SE e a distância de 303,99 mts, divisando com Mario Pagnossi até ao marco 5; deste segue com o rumo magnético de 82º04'SW e a distância de 317,60 mts, divisando com a área remanescente de Mario Pagnossi até ao marco 6, que está cravado a 15,00 mts, da Rodovia MT-130. Deste ponto segue acompanhando o alinhamento da referida Rodovia, com o rumo magnético de 27º48'NW e a distância de 105,00 mts, divisando com a Rodovia MT-130, até chegar ao marco 1 que é o ponto de partida deste roteiro poligonal, dando por encerrado os trabalhos de medição deste lote. Conforme Memorial Descritivo assinado pelo Agrimensor- Carlos Ayres Wonsorsky, CREA nº 2.174-TD, 14ª Região-MT, e registrado no CREA-MT. **PROPRIETÁRIO:** MARIO PAGNOZZI, RG. 2.325.198, CIC- 012.672.728-72, brasileiro, pecuarista, residente em Dracena-SP, à Rua Ipiranga nº 947, casado sob o regime de comunhão de bens com Dª EURIDES MAGALHÃES PAGNOZZI. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** 14.943 do livro 2-H, em 18.05.79, neste RGI. Cuiabá, 12 de novembro de 1.987. Eu, Oficial que o fiz datilografar e conferi.-

R-1- 31.417 - Feito em 12 de novembro de 1.987. **TRANSMITENTE:** MARIO PAGNOZZI e sua mulher EURIDES MAGALHÃES PAGNOZZI, brasileiros, casados, proprietários, residentes e domiciliados à Rua Ipiranga nº 947, em Dracena-SP, ele portador da RG nº 2.325.198-SP, ela da RG nº 8.187.441-SP, portadores em conjunto do CPF nº 012.672.728-72. **ADQUIRENTE:** **PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA**, situado na Rodovia MT-130, KM 04- Distrito Industrial - Paranatinga-MT., inscrito no CGC/MF nº 01.318.534/0001-23, representado pelo seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado em Paranatinga-MT, portador da RG nº 206.060/MT e CPF nº 117.227.621-87. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda



da, lavrada às fls. 171/172 do livro 155 aos 03.11.87, nestas Notas pela Tabeliã Substituta Joani Maria de Assis Asckar. **VALOR:** Cz\$: 100.000,00 (cem mil cruzados). **CONDIÇÕES:** Obriga-se a responder pela evicção. Os Vendedores declararam na escritura sob as penas da Lei, de que não são responsáveis direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural. Cuiabá, 12 de novembro de 1.987. Eu, Alfredo - Oficial que o fiz datilografar e conferi.-

nkr.

AV-02-31.417 - PENHORA - Em cumprimento ao Ofício n.º 2098/2016, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira Vara da Comarca de Paranatinga/MT, aos 19/07/2016, recebido em 03/08/2016, por ordem da Exmª Srª Drª Augusta Prutchansky Martins Gomes Negrão Nogueira - MMª Juíza de direito, assinado pela Sr.ª Zélia Alves Bispo da Silva - Gestora Judiciária, extraído dos autos do Processo n.º 918-74.2009.811.0044 - Código: 24889, (nº anterior 49/2009), acompanhado da respeitável decisão, datada de 17/02/2016, tendo como Autor: **COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO - CONAB** e Réu: **PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA - PAGEL**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. Em. Isento - Selo digital AVA 31332. Cuiabá, 16 de Agosto de 2.016. Eu, Joani Oficial que o fiz digitar e conferi.

rvf\_lote\_80419



Joani Maria de Assis Asckar-Oficial

Av. Tancredo Neves, 250 - Jd. Kennedy - Cuiabá-MT  
CEP. 78.065-200 - Fone: (65) 3051-5300

Email: atendimento@6oficio.com.br

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução fiel desta matrícula, e tem valor de Certidão de Inteiro Teor. Certifico ainda que sobre o referido imóvel não existe quaisquer outros registros, averbações ou ônus real, além do que dela consta, até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Cuiabá/MT, 25/04/2022. Esta certidão tem validade de 30 dias, nos termos do Art.754 da CNGCE/MT.

Documento assinado digitalmente por: Maria Cleide Moraes Silva Em: 26/04/2022  
as: 12:39:10 Verifique assinatura digital: <https://verificador.iti.gov.br/>

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Ato de Notas e Registro

Código da Serventia 62

PROTOCOLO: 83488

Atos: 176

Valor: R\$48,20

Selo Digital  
BSK 57431Consulta selo: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**INTERESSADO**

**JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**Lote Industrial – Matrícula nº 3.381**

**Cleomar Nunes do Amaral**  
Engenheiro Agrônomo

**Maio de 2023**  
**Cuiabá – MT**



---

**SUMÁRIO**


---

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>4</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA</b> .....	<b>4</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	4
1.1.2. CONTRATADA .....	4
<b>2. PRESUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>3. DEFINIÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>6</b>
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>7</b>
<b>3.1. IMÓVEL</b> .....	<b>7</b>
<b>3.2. DADOS DA VISTORIA</b> .....	<b>7</b>
<b>3.3. LOCALIZAÇÃO E ACESSO</b> .....	<b>7</b>
<b>3.4. DADOS GEOGRÁFICOS</b> .....	<b>8</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>8</b>
<b>5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS</b> .....	<b>8</b>
<b>5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE</b> .....	<b>8</b>
<b>5.3. LOGRADOURO</b> .....	<b>9</b>
<b>5.4. ZONEAMENTO</b> .....	<b>9</b>
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>6.1. TERRENO</b> .....	<b>9</b>
<b>6.2. CONSTRUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>10</b>
<b>7.1. METODOLOGIA</b> .....	<b>10</b>
<b>7.2. TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS</b> .....	<b>10</b>
<b>7.3. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b> .....	<b>11</b>
<b>7.4. RESUMO DO CÁLCULO AVALIATÓRIO</b> .....	<b>11</b>
<b>7.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>13</b>
<b>8. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>13</b>
<b>8.1. MERCADO ATUAL</b> .....	<b>13</b>
<b>8.2. PERSPECTIVAS FUTURAS</b> .....	<b>13</b>
<b>9. RESULTADOS</b>	<b>14</b>
<b>9.1. OBSERVAÇÕES E RESSALVAS</b> .....	<b>14</b>
<b>10. CONCLUSÕES FINAIS</b>	<b>14</b>

---

 Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)


Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:17

Número do documento: 23053020032562700000115559600

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032562700000115559600>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:26

---

**LISTA DE ANEXOS**

---

**ANEXO 01** – CERTIDÃO DA MATRÍCULA

**ANEXO 02** – BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

**ANEXO 03** – AMOSTRA DE MERCADO

**ANEXO 04** – PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

**ANEXO 05** – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**ANEXO 06** – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**ANEXO 07** – CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:17

Número do documento: 23053020032562700000115559600

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032562700000115559600>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:26

---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

#### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

#### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)



---

## 2. PRESUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

---

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário. Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.



### 3. DEFINIÇÕES PRELIMINARES

---

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- Avaliação de bens: Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- BDI: Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- Depreciação física: Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- Desempenho de mercado: Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.
- Estado de conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.
- Engenheiro de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.
- Idade estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.
- Intervalo de confiança: Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.
- Padrão construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.



---

#### **4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE**

---

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo, portanto, as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

---

##### **3.1. IMÓVEL**

---

Matrícula nº 3.381 emitida em 31/09/1998 pelo Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício da Comarca de Primavera do Leste - MT (**anexo 1**).

---

##### **3.2. DADOS DA VISTORIA**

---

A vistoria foi realizada no dia 15 de setembro do ano de 2022.

---

##### **3.3. LOCALIZAÇÃO E ACESSO**

---

A propriedade está localizada no município de Primavera do Leste, Mato Grosso. O município está localizado na mesorregião Sudeste Mato-grossense e na microrregião de Primavera do Leste. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2010) era de 52.066 habitantes, o IDHM é de 0,752 e o PIB per capita em 2019 era de R\$ 63.190,05.

O imóvel está localizado no Parque Industrial, região sul do município, onde há predominância de imóveis industriais e comerciais nas ruas e avenidas principais, em geral com padrão construtivo médio.

Saindo da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste, segue-se pela Rua Maringá na direção leste em direção à Rua Piracicaba, vire à direita na 2ª rua transversal para Avenida Porto Alegre até a BR-070, siga pela BR-070 aproximadamente 3,0 km até a Lote Industrial - matrícula nº 3.381.



FIGURA 1 - IMAGEM ORBITAL DO IMÓVEL AVALIANDO.



### 3.4. DADOS GEOGRÁFICOS

Tendo como sistema de projeção o Datum SIRGAS2000, as respectivas coordenadas geográficas em grau, minuto e segundo do centro da propriedade são:

Latitude: 15° 34' 18,325" S

Longitude: 54° 19' 29,637" W

## 5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

### 5.1. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Médio.
- USO PREDOMINANTE: Industrial.

### 5.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

O imóvel está localizado na região industrial do município, com predominância de indústrias e comércios, em geral com padrão construtivo médio. A localidade possui:

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:17

Número do documento: 23053020032562700000115559600

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032562700000115559600>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:26

Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Linha de ônibus	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Arborização	X	Coleta de lixo	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Asfalto	X	Lazer	

### 5.3. LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Rodovia BR-070 esquina com a Rua Amigos de Parma, na quadra formada também pela Rua Linolfo Trampusch e Rua Oito de Março.

A rodovia BR-070 com seus 1.317,7 km de extensão figura-se entre as vinte maiores do país, sendo ela uma via de alto fluxo de veículos.

Largura da via	10
Quantidade de pistas	2
Canteiro central	Não
Mãos de direção	Duas
Pavimentação	Asfalto

### 5.4. ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Macrozona Urbana e Eixo de Desenvolvimento Industrial e Empresarial que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem:

Zona:	Zona Industrial - ZI
Uso predominante:	Indústrias e Comércio e Serviços Gerais
Taxa de ocupação:	60%
Taxa de permeabilidade:	80%
Coef. de aproveitamento:	1,0; 3,0

## 6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. TERRENO

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica retangular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área 100.000,00 m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

Frente:	250,00 m	Formato:	Regular
Fundos:	250,00 m	Topografia:	Plana

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



<b>Esquerda:</b>	400,00 m
<b>Direita:</b>	400,00 m

<b>Pedologia:</b>	Seca
<b>Nº de frentes:</b>	Uma

<b>Terreno (Matrícula):</b>	100.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Terreno (IPTU):</b>	100.000,00 m <sup>2</sup>

<b>Terreno (Medição):</b>	100.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Terreno (Em cálculo):</b>	100.000,00 m <sup>2</sup>

## 6.2. CONSTRUÇÃO

01 silo de pré-limpeza e secagem, 01 casa, 01 escritório com balança e 01 galpão inflável para armazenagem de grãos.

<b>Acabamento:</b>	5 - Simples
<b>Idade:</b>	40 anos

<b>Vida útil:</b>	70 anos
<b>Conservação:</b>	E - Regular

<b>Construção (Matrícula):</b>	- m <sup>2</sup>
<b>Construção (IPTU):</b>	1.469,30 m <sup>2</sup>

<b>Construção (Medição):</b>	1.469,30 m <sup>2</sup>
<b>Construção (Em cálculo):</b>	1.469,30 m <sup>2</sup>

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 7.1. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno + Construções).

### 7.2. TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:



- Fator oferta: Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos
- comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.
- Fator localização:
- Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator topografia: Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.
- Fator asfalto: Fator que ajusta a variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.
- Fator pedologia: A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante.

### **7.3. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES**

Para obtenção do valor das construções utilizou-se do Método da Quantificação de Custos que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### **7.4. RESUMO DO CÁLCULO AVALIATÓRIO**

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos plenos conhecimentos de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança



foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avaliando.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 369,33
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 480,13
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 258,53

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	6
T. de Student:	1,48
Desvio Padrão:	0,27
Unitário Médio Saneado:	390,28
Coeficiente de Variação:	22,40%
Limite Superior (R\$/ha)	443,10
Limite Inferior (R\$/ha)	337,46
Intervalo de Confiabilidade	27,07%

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	100.000,00m <sup>2</sup>
Unitário:	390,28 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 39.028.065,36
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 39.028.000,00</b>

FORMAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO						
Item	Área Eq.	Idade	Padrão	V.Unit.	Deprec.	Valor
Casa	354,50	40	2 - Econômico	2.087,45	49,324%	375.000,00
Escritório	194,80	20	2 - Econômico	2.089,32	29,975%	285.000,00
Galpão	920,00	20	8 - Médio	1.898,91	21,752%	1.367.000,00
Soma	1.469,30					2.027.000,00
<b>Valor Arredondado</b>						<b>2.027.000,00</b>
						<b>1.379,57 R\$/ m<sup>2</sup></b>

FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL	
Terreno	R\$ 39.028.000,00
Construção	R\$ 2.027.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$ 41.055.000,00</b>



## 7.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU II
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III

## 8. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

### 8.1. MERCADO ATUAL

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa Selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando médio a longo prazo de absorção

### 8.2. PERSPECTIVAS FUTURAS

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 9. RESULTADOS

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**R\$ 41.055.000,00 (quarenta e um milhões, cinquenta e cinco mil reais)**

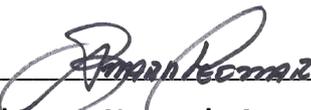
### 9.1. OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

O Laudo de Avaliação contempla 01 Matrícula (3.381). A matrícula refere-se apenas ao lote 01, que totaliza uma área de terreno de 100.000,00 m<sup>2</sup>.

## 10. CONCLUSÕES FINAIS

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 26 de maio de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo  
CREA 1207167070



**ANEXO 1**  
**CERTIDÃO DA MATRÍCULA**

---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Lote rural desmembrado da Fazenda Tupã I, situado neste município, com área de 100.000 M<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) ou seja 10,00 ha (DEZ HECTARES), dentro dos seguintes limites e confrontações: partindo-se de um marco cravado a 35,00 metros do eixo da Rodovia Federal BR 70 e a Rua Projetada denominado MP 1; deste, segue-se confrontando com a Rodovia e rumo 9 SE 70°03'02"NW e distancia de 250,00 metros, até encontrar o MP-2, também cravado a 35,00 metros do eixo da mesma rodovia, deste, segue-se confrontando com terras de Waldomiro Riva, com o rumo sde SW 10°56'58"NE e distancia de 400,00 metros, até encontrar o MP03; deste ainda confrontando com terras de Waldomiro Riva com o rumo NW 79°03'02"SE e distancia de 250,00 metros, até encontrar o MP 4 cravado confrontando com a já referida Rua Projetada; deste confronta com a Rua com o rumo Ne 10°56'58"SW e distancia de 400,00 metros até encontrar o MP 1, onde deu-se início a esta presente descrição e assim fechando todo o perímetro ora descrito. PROPRIETÁRIA: A FIRMA PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LTDA., estabelecida a Rodovia MT 130, KM 4, Distrito Industrial de Paranatinga-Mt., inscrita no CGC/MF sob nº 01.318.534/0001-23 e Inscrição Estadual 13.019.911-1 representada por seu sócio, JAIRO DIAS PEREIRA, portador da CIRG/SSP/MT-206.060 e CIC 117.227.681-87, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na cidade de Rondonópolis-Mt. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: R.01 M. 4.564 fls. 054, do livro 2-P, em data de 20.08.86 no R.G.I. de Poxoréo-Mt. Eu, Elza Fernandes Barbosa, Oficial do Registro, que a datilografei, conferi, subscrevi e assino afinal.

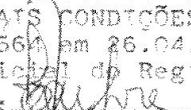
R.01 M. 3.381 Feito em: 01.09.98. Título: Garantia Hipotecária. CREDORA: SADIA MATO GROSSO S/A., com sede na cidade de Rondonópolis-MT a Avenida Atílio Fontana, nº 1.001, Distrito Industrial, inscrita no CGC/MF sob nº 00.333.336/0001-76, neste ato, representada por seu Diretor, Dr. IVO/VLADIMIR REICH, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na cidade de Rondonópolis-Mt, portador da CIRG/SSP/PR 891.540 e CPF 460.200.649-68. DEVEDORA: CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E / COMÉRCIO LIMITADA, sociedade comercial com sede na cidade de Rondonópolis-MT, à BR 364, Km 203 Distrito Industrial, inscrita no CGC/MF sob nº 00.170.225/0001-96, Inscrição Estadual 13.009.517-6, neste ato representada por seu sócio proprietário, JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na cidade de Rondonópolis-Mt., portador da CIRG/SSP/MT 206.060 e CIC 117.227.681-87. GARANTIDORA HIPOTECANTE: PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LTDA., estabelecida à Rodovia MT 130, Km 4, Distrito Industrial de Paranatinga-Mt, inscrita no CGC/MF 01.318.534/0001-23 e Inscrição Estadual 13.019.911-1 neste ato representada por seu sócio JAIRO DIAS PEREIRA, anteriormente qualificado. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Confissão de dívidas com garantia hipotecária, lavrada às fls. 130/132 do livro 3-U em 16.04.93 nas snotas do cartório do 2º Ofício de Rondonópolis-Mt., pelo escrevente juramentado Cesar Augusto Leite. NATUREZA, VALOR E FINALIDADE DO CONTRATO: A cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Limitada se confessa devedora da SADIA MATO GROSSO S/A., da quantia de 4.727.450 kgs de soja, equivalentes a 78.790,84 sacas de soja de 60 kilos cada uma, em decorrência de compra e venda de soja em grãos, com preço fixo, pagamento antecipado e entrega futura de mercadorias, com as seguintes especificações: Soja a granel, sendo umida de máxima 14%; quebrados máximo 30%; impureza máxima 1%; ardidos, avariados e deteriorados, máxima 8%; tipo Industrial. a quantidade de soja or

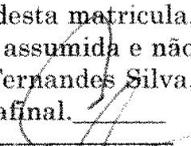
# Cartório do Registro de Imóveis

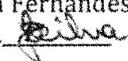
Primavera do Leste, 01 de Setembro de 1.998

Livro Nº 2 Q

Registro Geral

ora vendida será representada pelos Contratos de compra e venda de nºs . 10896 e 10897, datados de 13 de Abril de 1.993. Preço certo e convencionado pelas partes nesta ocasião é de Cr\$ 244.500,00 por saca de 60kg, totalizando a entrega futura de 78.790,84 sacas de 60 quilos cada uma, totalizando o valor de Cr\$ 19.264.358.750,00 importância essa, que a outorgante devedora recebe da credora neste ato isto é, em 16.04.93. Serão entregues nos armazens da outorgada credora, situados na cidade de Rondonópolis-Mt., até o prazo máximo e improrrogável de 15.05.93, 1.486.245,5 quilos de soja, e até o prazo máximo e improrrogável de 15 de Março de 1.994, 1.486.245,5 quilos de soja. Nos Armazens da outorgada credora, situados na cidade de Primavera do Leste-Mt., será entregues até o prazo máximo e improrrogável de 15.05.93, 877.479,5 quilos de soja, e até o prazo máximo e improrrogável de 15.03.94, 877.479,5 quilos de soja. Multa: 30% no caso de entrega da mercadoria com atraso, no total ou em parte. / JUROS: 20% sobre o total do débito. GARANTIA: EM HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros: O imóvel constante do R.01 da presente matrícula; Para efeito do art. 818 do C.C.B. dá ao bem constituído da garantia o valor de CR\$ 20.000.000,00. O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As da escritura. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: R.02 M. 4.564 em 26.04.93 no R.G.I. d de Poxoréu-Mt. Eu, Elza Fernandes Barbosa, Oficial do Registro, que a datilografei, conferi, subscrevi e assino afinal. 

**R.02 M. 3.381 Protocolo 29.356 Feito em: 07.03.2005. PENHORA:** Pelo Ofício nº 213/05 de 25.02.05, pela Dra. VIVIANE BRITO REBELLO ISERNHAGEN, MM. Juíza da 2ª Vara Civil desta Comarca, dos Autos de Execução Fiscal (Feito 038/03), requerida por **MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT**, contra a proprietária da M. 3.381, foi determinado o registro do arresto convertido em penhora do imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 350.000,00 em favor do Autor, para garantia da obrigação assumida e não paga no prazo estipulado, no valor de R\$ 56.039,03. Eu, Herbert Basílio Fernandes Silva, Oficial substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal. 

**AV.03, M. 3.381 Protocolo 114628 feito em 25/11/2020. PENHORA:** Em cumprimento ao r. mandado de Penhora, Avaliação e Intimação, datado de 25/09/2020, expedido por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Fabricio Savio da Veiga Carlota, da 2ª Vara Civil desta cidade e comarca de Primavera do Leste-MT, acompanhado do Auto de Penhora e Depósito, datado de 25/11/2020, devidamente assinado pelo Oficial de Justiça Nelson Luiz dos Santos, extraído dos autos nº **1002909-11.2017.8.11.0037**, da ação de Execução Fiscal, movida pelo Polo Ativo: **MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE**, contra o Polo Passivo: **PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LTDA - CNPJ nº. 01.318.534/0001-23**, o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO** nos autos supra, tendo sido nomeado depositário **PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LTDA**, com endereço à Rua São Paulo, 1300, Parque Industrial, neste Município e comarca de Primavera do Leste-MT, não podendo desfazer do bem, sem expressa autorização legal, sob as penalidade da lei. Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, feita às 16:09:05, 16:09:48, do dia 01/12/2020, em nome de Prefeitura Municipal de Primavera do Leste-MT, e Paranatinga Armazens Gerais Ltda (Paranatinga Armazens Gerais), com resultados Negativo, conforme código HASH: f481.cbae.caa9.011f.01cd.d99f.ddc0.4b98.43a8.2bbb, 67e5.8b3b.a8a8.920d.229b.70c8.c5-ad.f8f0.14f5.e2ec. Emolumentos R\$ Isento. **Selado em 01/12/2020, selo de controle digital BMF-24886**. Eu, Helia Sandra Fernandes Silva, Oficial Substituta do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal. 



Cartório 1º Ofício de Primavera do Leste  
Av. Cuiabá, 550 - Sala 05, 06 e 07 - Centro - F.: (66) 3498-1771

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº **3381**, e tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Primavera do Leste-MT, 29 de abril de 2022, emitido por **RUAMA. etdDadosAnotacao**

Este documento foi assinado digitalmente por  
**ELZA FERNANDES BARBOSA**  
OFICIAL DE REGISTRO

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Atos de Notas e Registro  
Código do Cartório: 139  
Selo de Controle Digital  
Cod. Ato(s): **8, 176**  
**BSJ 87285 - R\$ 51,40 - 148774**

Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>

Prazo de validade da certidão por 30 dias, nos termos do art. 1.254 do provimento Nº 40/2016 - CGJ/MT.



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:17

Número do documento: 23053020032562700000115559600

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032562700000115559600>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:26

**ANEXO 2**  
**BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**

---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE****BCI - Boletim Cadastral Imobiliário**

Data: 21/10/2022

Hora: 14:15:44

Página: 1 / 2

**Localização do Imóvel**

<b>CÓDIGO IMÓVEL</b>	10205	<b>INSC. IMOBILIÁRIA</b>	01.012.001.0104.000	<b>CPF/CNPJ</b>	01.318.534/0001-23		
<b>CONTRIBUINTE</b>	34630-PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LT						
<b>COMPROMISSÁRIO</b>							
<b>LOGRADOURO</b>	1 - RUA: SÃO PAULO				<b>ANDAR</b>		
<b>NÚMERO</b>	00001300				<b>BLOCO</b>		
<b>CONDOMÍNIO</b>						<b>APTO</b>	
<b>LOTEAMENTO</b>						<b>LOTE</b>	0104
<b>BAIRRO</b>	12-PARQUE INDUSTRIAL				<b>QUADRA</b>	001	
<b>CEP</b>	78850000						
<b>COMPLEMENTO</b>							

**Dados do Terreno**

<b>TESTADA PRINCIPAL</b>	250,00
<b>TESTADA LADO DIREITO</b>	400,00
<b>TESTADA LADO ESQUERDO</b>	400,00
<b>TESTADA FUNDO</b>	250,00
<b>TESTADA TAXAS</b>	0,00
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	100.000,00
<b>OCUPACAO DO LOTE</b>	CONSTRUIDO
<b>BEM IMOV. PATRIMONIO</b>	PARTICULAR
<b>UTILIZACAO</b>	COMERCIO/SERVICO
<b>ELEMENTO DE PROTECAO</b>	ABERTO
<b>SITUACAO</b>	ESQUINA MAIS DE 1 FRENTE
<b>TOPOGRAFIA</b>	PLANO
<b>PEDOLOGIA</b>	FIRME

**Dados da Construção 1**

<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	194,80
<b>VEDACAO E ESTRUTURA</b>	ALVENARIA/CONCRETO
<b>REVESTIMENTO INTERNO</b>	REBOCO E AZULEJO
<b>REVESTIMENTO EXTERNO</b>	REBOCO
<b>PINTURA INTERNA</b>	LATEX
<b>PINTURA EXTERNA</b>	LATEX
<b>ESQUADRIAS</b>	FERRO
<b>COBERTURA</b>	TELHA CERAMICA
<b>FORRO</b>	P.V.C
<b>PISO</b>	CERAMICA
<b>INSTALACAO SANITARIA</b>	MAIS DE 1 INSTALACAO
<b>INSTALACAO ELETRICA</b>	SEMI EMBUTIDA
<b>TIPO DA EDIFICACAO</b>	ISOLADA
<b>UTILIZACAO</b>	PROPRIA
<b>ESTRUTURA COBERTURA</b>	MADEIRA
<b>CONSERVACAO</b>	REGULAR
<b>DEST. DISTRITO</b>	FOSSA NEGRA

**Dados da Construção 2**

<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	354,50
<b>VEDACAO E ESTRUTURA</b>	ALVENARIA/CONCRETO



**ANEXO 3**  
**AMOSTRA DE MERCADO**

---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



<b>Dado 01</b>					<b>Data:</b> 11/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua E				
<b>Contato:</b>	Edilio Imóveis		<b>Telefone:</b>	(66) 3498-3366	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.800,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	2 - Econômico		<b>Idade:</b>
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 350.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	194,44 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>					

<b>Dado 02</b>					<b>Data:</b> 11/05/2023
<b>Endereço:</b>	Piracicaba, 1621, Primavera II - Primavera do Leste				
<b>Contato:</b>	Daiane Negócios Imobiliários		<b>Telefone:</b>	(66) 34972-105	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	7.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	
<b>Área construída:</b>	162,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	1 - Econômico mínimo		<b>Idade:</b> 40 ano(s)
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b> 3	<b>Vagas:</b> 1
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 2.600.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	371,43 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>					
lotes 01, 13, 14 - 02 escritório, 01 barracão					

<b>Dado 03</b>					<b>Data:</b> 11/05/2023
<b>Endereço:</b>	Distrito Industrial - Primavera do Leste/MT				
<b>Contato:</b>	Gautier Roggia (Corretor)		<b>Telefone:</b>	(66) 99996-7038	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.800,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	30,00m
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 570.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	316,67 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>					
01 barracão					

<b>Dado 04</b>					<b>Data:</b> 11/05/2023
<b>Endereço:</b>	Setor Industrial, Primavera do Leste/MT				
<b>Contato:</b>	Roseli Brandão - Sonhare Imobiliária		<b>Telefone:</b>	(66) 99996-7746	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	2.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	
<b>Área construída:</b>	800,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.400.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	700,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>					
02 Quartos, 02 banheiros, Cozinha grande e Lavanderia					

<b>Dado 05</b>					<b>Data:</b> 11/05/2023
<b>Endereço:</b>	Distrito Industrial - Primavera Do Leste/MT				
<b>Contato:</b>	KDU Imóveis		<b>Telefone:</b>	(66) 3495-0005	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	20.163,64m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	122,00m
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 6.050.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	300,05 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta



<b>Observações:</b>									
02 barracões									
<b>Dado 06</b>								<b>Data:</b> 11/05/2023	
<b>Endereço:</b>		Distrito Industrial - Primavera Do Leste/MT							
<b>Contato:</b>		KDU Imóveis				<b>Telefone:</b>		(66) 3495-0005	
<b>Tipologia:</b>		Terreno		<b>Área de terreno:</b>		5.200,00m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>	
<b>Área construída:</b>		150,00m <sup>2</sup>		<b>Padrão:</b>				<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>				<b>Andar:</b>				<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>		R\$ 2.650.000,00		<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>		509,62 R\$/m <sup>2</sup>		<b>Venda:</b> Oferta	
<b>Observações:</b>									
2 barracões									
<b>Dado 07</b>								<b>Data:</b> 11/05/2023	
<b>Endereço:</b>		Distrito Industrial, Primavera do Leste/MT							
<b>Contato:</b>		Hórus Imobiliária				<b>Telefone:</b>		(66) 9 9986-991	
<b>Tipologia:</b>		Terreno		<b>Área de terreno:</b>		1.399,00m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>	
<b>Área construída:</b>				<b>Padrão:</b>				<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>				<b>Andar:</b>				<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>		R\$ 1.600.000,00		<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>		1.143,67 R\$/m <sup>2</sup>		<b>Venda:</b> Oferta	
<b>Observações:</b>									
<b>Dado 08</b>								<b>Data:</b> 11/05/2023	
<b>Endereço:</b>		Rodovia MT-130, Distrito Industrial - Primavera do Leste/MT							
<b>Contato:</b>		KDU Imóveis				<b>Telefone:</b>		(66) 3495-0005	
<b>Tipologia:</b>		Terreno		<b>Área de terreno:</b>		1.275,00m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b> 20,00m	
<b>Área construída:</b>				<b>Padrão:</b>				<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>				<b>Andar:</b>				<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>		R\$ 320.000,00		<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>		250,98 R\$/m <sup>2</sup>		<b>Venda:</b> Oferta	
<b>Observações:</b>									
<b>Dado 09</b>								<b>Data:</b>	
<b>Endereço:</b>		Jardim Itália, Primavera do Leste/MT							
<b>Contato:</b>		Casablanca Imobiliária				<b>Telefone:</b>		(66) 3498-1690	
<b>Tipologia:</b>		Terreno		<b>Área de terreno:</b>		450,00m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>	
<b>Área construída:</b>				<b>Padrão:</b>				<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>				<b>Andar:</b>				<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>		R\$ 280.000,00		<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>		622,22 R\$/m <sup>2</sup>		<b>Venda:</b> Oferta	
<b>Observações:</b>									



**ANEXO 4**  
**PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO



AGROFLORESTAL  
CONSULTORIA E PROJETOS

1

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografia	Fator asfalto	Fator pedologia	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		250,00m	100.000,00m <sup>2</sup>	1.469,30m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	315.000,00	0,00m	1.800,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	175,00	0,61	1,00	1,00	1,00	1,50	0,9078
Dado 02	0,90	2.340.000,00	0,00m	7.000,00m <sup>2</sup>	162,00m <sup>2</sup>	0,00	334,29	0,72	1,00	1,00	1,00	1,50	1,0758
Dado 03	0,90	513.000,00	30,00m	1.800,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	285,00	0,61	1,00	1,00	1,00	1,50	0,9078
Dado 04	0,90	1.260.000,00	0,00m	2.000,00m <sup>2</sup>	800,00m <sup>2</sup>	0,00	630,00	0,61	1,00	1,00	1,00	1,20	0,7359
Dado 05	0,90	5.445.000,00	122,00m	20.163,64m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	270,04	0,82	1,00	1,00	1,00	1,50	1,2279
Dado 06	0,90	2.385.000,00	0,00m	5.200,00m <sup>2</sup>	150,00m <sup>2</sup>	0,00	458,65	0,69	1,00	1,00	1,00	1,50	1,0366
Dado 07	0,90	1.440.000,00	0,00m	1.399,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.029,31	0,59	1,00	1,00	1,00	0,75	0,4398
Dado 08	0,90	288.000,00	20,00m	1.275,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	225,88	0,58	1,00	1,00	1,00	1,50	0,8695
Dado 09	0,90	252.000,00	0,00m	450,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	560,00	0,51	2,00	1,00	1,00	1,10	1,1196

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	175,00	0,9078	158,87	
Dado 02	334,29	1,0758	359,62	359,62
Dado 03	285,00	0,9078	258,73	258,73
Dado 04	630,00	0,7359	463,61	463,61
Dado 05	270,04	1,2279	331,58	331,58
Dado 06	458,65	1,0366	475,42	475,42
Dado 07	1.029,31	0,4398	452,72	452,72
Dado 08	225,88	0,8695	196,41	
Dado 09	560,00	1,1196	626,99	
Média	440,91		369,33	390,28

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	9
Unitário médio homogeneizado:	369,33
Limite superior ( Média*1,3):	480,13
Limite inferior ( Média*0,7):	258,53
Número de dados saneados:	6
Unitário médio saneado:	390,28
Desvio padrão:	87,43
Coefficiente de variação:	22,40%
t de Student:	1,48
Intervalor de confiabilidade:	27,07%
Limite superior do intervalo:	443,10   13,53%
Limite inferior do intervalo:	337,46   -13,53%

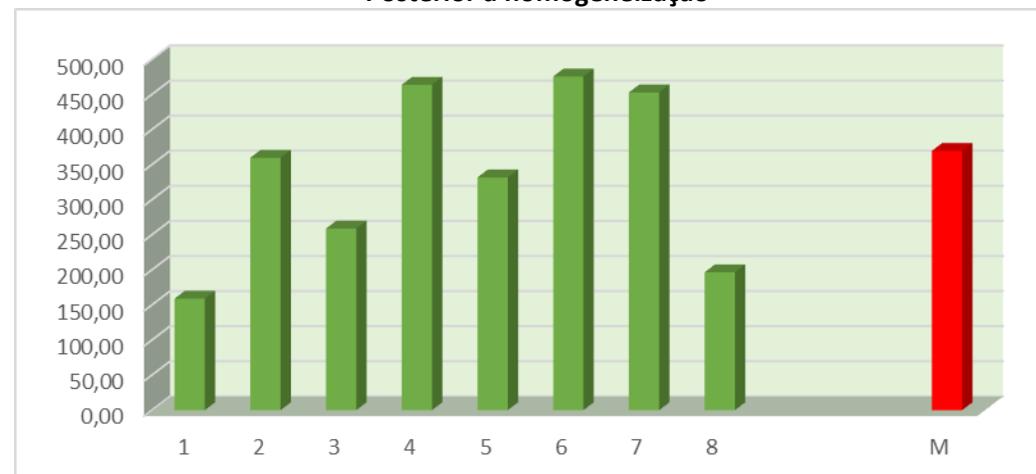


VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	100.000,00m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 39.028.065,36
Unitário:	390,28 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 39.028.000,00

Anterior à homogeneização



Posterior à homogeneização



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	440,91	Média:	369,33
Desvio padrão:	268,86	Desvio padrão:	150,60
Coef. de variação:	60,98%	Coef. de variação:	40,78%



**CONSTRUÇÃO 01**

**Descrição sucinta:**

Casa residencial em estrutura convencional de alvenaria/concreto, cobertura telha cerâmica.

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	2 - Econômico	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	40 ano(s)	<b>Área:</b>	354,50m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.451,82

**Valor da construção novo:** R\$ 740.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 375.000,00

**CONSTRUÇÃO 02**

**Descrição sucinta:**

Escritório em estrutura convencional de alvenaria/concreto, cobertura telha cerâmica.

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	2 - Econômico	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	20 ano(s)	<b>Área:</b>	194,80m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.451,82

**Valor da construção novo:** R\$ 407.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 285.000,00

**CONSTRUÇÃO 03**

**Descrição sucinta:**

Galpão inflável para grãos.

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Padrão:</b>	8 - Médio	<b>Conservação:</b>	C - Bom
<b>Idade:</b>	20 ano(s)	<b>Área:</b>	920,00m <sup>2</sup>	<b>CUB (GI):</b>	R\$ 1.322,24

**Valor da construção novo:** R\$ 1.747.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 1.367.000,00



**ANEXO 5**  
**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



**GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)**

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	1
<b>Somatório</b>					<b>8</b>

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU I**



**GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA:** 27,07%

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:** GRAU III

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>Somatório</b>					<b>5</b>



**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>Somatório</b>					<b>4</b>



**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I**



**ANEXO 6**  
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

Matrícula 3.381 – Primavera do Leste - MT

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### IMAGENS AÉREAS



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



IMAGENS TERRETE



Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)

**ANEXO 7**  
**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS**

---

Av. Miguel Sutil, nº 15295, Bairro Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950.  
[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)





## PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE

Secretaria Municipal da Fazenda

### Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão número	: 3197-7857-4876
Contribuinte	: PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LT
Compromissário	:
CNPJ / CPF	: 01.318.534/0001-23
Código	: 10205
Inscrição	: 01.012.001.0104.000
Endereço	: RUA: SÃO PAULO, 00001300.
Bairro	: Bairro: PARQUE INDUSTRIAL, CEP: 78850-000. - Quadra: 001 Lote: 0104 :
Bloco/Apartamento	: /
Inscrição Cadastral	: 01.012.001.0104.000
Emitida em	: 21/10/2022 às 14:24:01
Válida até	: 20/11/2022

Ressalvando o direito que cabe a Fazenda Pública Municipal de exigir na forma da Legislação vigente, os Tributos ou quaisquer outros emolumentos que por ventura venham a ser apurados;

**Conforme busca em nosso banco de dados, não foram constatados débitos pendentes, existindo apenas reparcelamentos a vencer para o contribuinte acima descrito.**

As informações desta estão contidas em nossa Conta Corrente Fiscal.

Certidão expedida **via Internet**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (

<http://s32.asp.srv.br:8080/issonline/servlet/haautenticadocumento>).

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Avenida São João, 450 - Lote 01 e 04 da Quadra 04
<b>Bairro:</b>	Jardim Santa Bárbara
<b>Cidade:</b>	Rondonópolis - MT

Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
19.677 e 21.795	290,79m <sup>2</sup>	12,61m <sup>2</sup>	1.500,00m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



Imagem orbital da propriedade

### Valor de mercado

**R\$ 928.000,00**

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

O Laudo de Avaliação contempla 02 Matrícula (19.677 e 21.795).

As respectivas matrículas referem-se apenas do lote 01 e 04 da quadra 04, totalizando uma área de terreno de 1.500,00 m<sup>2</sup>.

Observamos durante a vistoria que a edícula não está edificada sobre o lote 01, desta forma não sendo considerada para a composição do valor de mercado do imóvel.

O imóvel está locado.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.



## SUMÁRIO

---

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>17</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>21</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>24</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>30</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>42</b>



## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.



CAP-2023.008aMT

determinado período de tempo.

- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrícula 19.677 e 21.795 emitida em 26/07/2021 e 25/04/2022 pelo Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício da Comarca de Rondonópolis - MT.
- IPTU 360627 e 360651 - Rondonópolis - MT.
- Boletins de Cadastro Imobiliário - BCI.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
JAIRO DIAS PEREIRA	117.227.621-87

As 02 certidões de matrícula apresentam diversas PENHORAS, INDISPONIBILIDADE e entre outras EXECUÇÕES.

Informação não fornecida sobre situação fiscal.



### 3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de setembro de 2022 às 10:00h, acompanhada pelo Senhor Zé Carlos (Funcionário). Nesta data foram realizados todos os levantamentos em campo, bem como o relatório fotográfico. Para fins ilustrativos, abaixo encontra a reprodução da imagem orbital obtida através do software Google Earth Pro, com destaque na localização da propriedade avaliada.



Imagem orbital do imóvel avaliando

#### COORDENADAS GEOGRÁFIAS

16°26'38.92"S

54°37'35.56"W

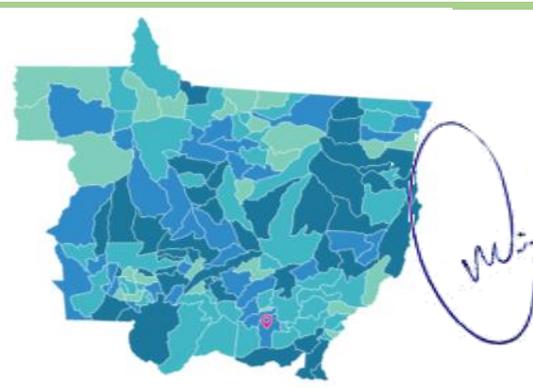
### 4. LOCALIZAÇÃO

#### 4.1 MUNICÍPIO

Rondonópolis é um município do estado de Mato Grosso, localizado na mesorregião Sudeste Mato-grossense e na microrregião de Rondonópolis. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2010) era de habitantes, o IDHM é de 0,755 e o PIB per capita em 2018 era de R\$ 49.041,70.



Localização no país



Localização no estado



## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na região norte do município, com predominância de imóveis residenciais e comerciais nas ruas e avenidas principais, em geral com padrão construtivo médio. A localidade possui

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de ônibus	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Avenida São João esquina com a Rua dos Artistas, na quadra formada também pela Rua Edgar de Souza e Avenida dos Apóstolos.

A Avenida São João é uma via de baixo a médio fluxo de veículos, possui aproximadamente 2380 metros de extensão, sendo intersectada pela Rua Pres. Costa e Silva e Rua Pres. Castelo Branco, sendo estas umas das principais vias da região.

Largura da via:	20
Qtd. de pistas:	1
Canteiro central:	Não
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Asfalto



Foto do logradouro

## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Zona de Baixa Densidade - ZBD que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem observados:

<b>Zona:</b>	Zona de Baixa Densidade - ZBD
<b>Uso predominante:</b>	Residencial / Comercial
<b>Taxa de ocupação:</b>	0,75 ; 0,85
<b>Taxa de permeabilidade:</b>	0,15 ; 0,10
<b>Coef. de aproveitamento:</b>	1,5

<b>Testada mínima:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo frente:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo fundos:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo lateral:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações




## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 TERRENO

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica irregular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área superficial de 1500,00m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

<b>Frente:</b>	40,00m
<b>Fundos:</b>	30+10
<b>Esquerda:</b>	40,00m
<b>Direita:</b>	30+10

<b>Formato:</b>	Irregular
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Pedologia:</b>	Seca
<b>Nº de frentes:</b>	Duas

<b>Terreno (Matrícula):</b>	1.500,00m <sup>2</sup>
<b>Terreno (IPTU):</b>	1.500,00m <sup>2</sup>

<b>Terreno (Medição):</b>	1.500,00m <sup>2</sup>
<b>Terreno (Em cálculo):</b>	1.500,00m <sup>2</sup>

### 5.2 CONSTRUÇÃO

Casa residencial em estrutura convencional de concreto armado, com a seguinte compartimentação: Varandas e garagem, sala, cozinha, depósito, banheiro serviço, 01 suíte (Quarto + Banheiro), 01 demisuíte, 01 quarto, circulação e 02 lavabos externos.

<b>Acabamento:</b>	2 - Econômico
<b>Idade:</b>	37 anos

<b>Vida útil:</b>	70 anos
<b>Conservação:</b>	G - Ruim

<b>Construção (Matrícula):</b>	290,79m <sup>2</sup>
<b>Construção (IPTU):</b>	296,35m <sup>2</sup>

<b>Construção (Medição):</b>	303,40m <sup>2</sup>
<b>Construção (Em cálculo):</b>	303,40m <sup>2</sup>

### 5.3 DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Cômodo	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento teto
Varanda / Garagem	Cerâmica	Textura	Laje
Sala	Cerâmica	M.C. Pintura	Laje
Cozinha	Cimentado	Textura	Telhado Aparente
Depósito	Cimentado	Pintura	Telhado Aparente
Banheiro Serviço	Cerâmica	Azulejo/ M.C. Pintura	Laje
Circulação	Laminado	M.C. Pintura	Laje
01 Suíte, 01 quarto	Laminado	M.C. Pintura	Laje
WC Suíte	Cerâmica	Azulejo	Laje
Quartos (Demisuíte)	Laminado	M.C. Pintura	Laje
02 Lavabos externo	Cerâmica	Azulejo, Pintura	Telhado Aparente



## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

---

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno + Construções).

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

---

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.

### 6.3 IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

---

Para obtenção do valor das construções utilizou-se do Método da Quantificação de Custos que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



## 6.4 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 356,05
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 462,86
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 249,23

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	7
T. de Student:	1,44
Desvio Padrão:	0,11
Unitário Médio Saneado:	376,78
Coefficiente de Variação:	10,33%
Limite Superior (R\$/ha)	397,97
Limite Inferior (R\$/ha)	355,59
Intervalo de Confiabilidade	11,25%

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	1.500,00m <sup>2</sup>
Unitário:	376,78 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 565.167,40
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 565.000,00</b>

FORMAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO						
Item	Área Eq.	Idade	Padrão	V.Unit.	Deprec.	Valor
Casa	303,40	37	4 - Simples mínimo	2.613,72	54,224%	363.000,00
Soma	303,40					363.000,00
<b>Valor Arredondado</b>						<b>363.000,00</b>
						<b>1.196,44 R\$/ m<sup>2</sup></b>



FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL		
Terreno	R\$	565.000,00
Construção	R\$	363.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>928.000,00</b>

VALOR DO IMÓVEL		
Lote 1	R\$	815.000,00
Lote 4	R\$	113.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>928.000,00</b>

## 6.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU I
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III



## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 8. RESULTADOS

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

Valor de mercado:

**R\$ 928.000,00 (novecentos e vinte e oito mil reais)**

<b>Lote 01</b>	<b>R\$</b>	<b>815.000,00</b>
<b>Lote 04</b>	<b>R\$</b>	<b>113.000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>928.000,00</b>

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

O Laudo de Avaliação contempla 02 Matrícula (19.677 e 21.795).

As respectivas matrículas referem-se apenas do lote 01 e 04 da quadra 04, totalizando uma área de terreno de 1.500,00 m<sup>2</sup>.

Observamos durante a vistoria que a edícula não está edificada sobre o lote 01, desta forma não sendo considerada para a composição do valor de mercado do imóvel.

O imóvel está locado.



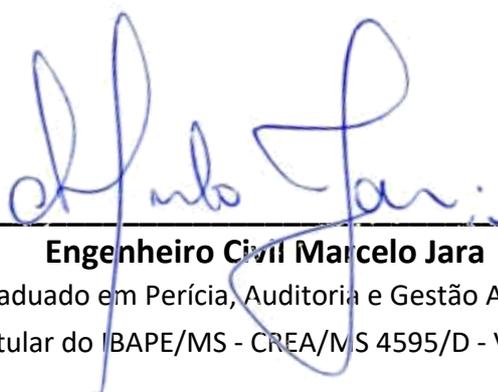
## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 6 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Rondonópolis - MT, 25 de maio de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula
- Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário





**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008aMT

### ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 01</b>		<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua dos Artistas - Jd Santa Barbara		
<b>Contato:</b>	Murilo (corretor)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9953-9114
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	4.200,00m <sup>2</sup>
<b>Testada:</b>	40,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
<b>Quartos:</b>			
<b>Vagas:</b>			
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.400.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	333,33 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>	02 frentes - Rua Edgar de Souza		
<b>Dado 02</b>		<b>Data:</b>	06/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua Vicente Pereira de Abreu esquina Rua Ana Gomes de Araújo - Jd Rivera		
<b>Contato:</b>	Kaleb Martins - REMAX CORRETA	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9655-1411
<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Área de terreno:</b>	300,00m <sup>2</sup>
<b>Testada:</b>	15,00m		
<b>Área construída:</b>	162,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	1 - Econômico mínimo
<b>Idade:</b>	40 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	H - Muito ruim	<b>Andar:</b>	
<b>Quartos:</b>	3	<b>Vagas:</b>	1
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 155.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	956,79 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>	01 suítes, 02 quartos, forro pvc, cerâmico		
<b>Dado 03</b>		<b>Data:</b>	06/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. São João, 942 - Vila Operária		
<b>Contato:</b>	Lara Luz - REMAX CORRETA	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9206-0350
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	800,00m <sup>2</sup>
<b>Testada:</b>	20,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
<b>Quartos:</b>			
<b>Vagas:</b>			
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 400.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	500,00 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial		
<b>Dado 04</b>		<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua Pres. Costa e Silva prox Av. Dep. Emanuel Pinheiro - Vila Operaria		
<b>Contato:</b>	Gezonita Imóveis - Gezonita	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9631-6157
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	300,00m <sup>2</sup>
<b>Testada:</b>	10,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
<b>Quartos:</b>			
<b>Vagas:</b>			
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 220.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	733,33 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial		
<b>Dado 05</b>		<b>Data:</b>	06/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. João XXIII prox Rua Pres. Castelo Branco - Vila Operaria		
<b>Contato:</b>	Evellyn Freitag - REMAX CORRETA	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9933-6460
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	400,00m <sup>2</sup>
<b>Testada:</b>	10,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
<b>Quartos:</b>			
<b>Vagas:</b>			
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 450.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.125,00 R\$/m <sup>2</sup>
<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial		





**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008aMT

### ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 06</b>						<b>Data:</b> 25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Av. São João esq Rua Francisco de Assis - Vila Operaria					
<b>Contato:</b>	Keidi (proprietário) / João		<b>Telefone:</b>	(66) 9 9984-3598		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.200,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	30,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.200.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.000,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial					
<b>Dado 07</b>						<b>Data:</b> 06/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Pres. Costa e Silva esq Av. Bahia - Vila Operaria					
<b>Contato:</b>	Ricardo (proprietário)		<b>Telefone:</b>	(66) 9 9996-2028		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	800,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	20,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 480.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	600,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>	casa sem valor comercial					
<b>Dado 08</b>						<b>Data:</b> 25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Av. São João esq Rua Benjamin Duarte - Vila Operaria					
<b>Contato:</b>	Olan Imóveis - Marina		<b>Telefone:</b>	(66) 9 9697-5101		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	400,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	20,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 250.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	625,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						



CAP-2023.008aMT

**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografi	Fator asfalto	Fator pedologia	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		40,00m	1.500,00m <sup>2</sup>	303,40m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	1.260.000,00	40,00m	4.200,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	300,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1374
Dado 02	0,90	139.500,00	15,00m	300,00m <sup>2</sup>	162,00m <sup>2</sup>	62.115,33	257,95	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8178
Dado 03	0,90	360.000,00	20,00m	800,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	450,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,80	0,7395
Dado 04	0,90	198.000,00	10,00m	300,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	660,00	0,82	1,00	1,00	1,00	0,70	0,5724
Dado 05	0,90	405.000,00	10,00m	400,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	1.012,50	0,85	1,00	1,00	1,00	0,50	0,4239
Dado 06	0,90	1.080.000,00	30,00m	1.200,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	900,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,50	0,4729
Dado 07	0,90	432.000,00	20,00m	800,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	540,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,70	0,6471
Dado 08	0,90	225.000,00	20,00m	400,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	562,50	0,85	1,00	1,00	1,00	0,80	0,6782

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	300,00	1,1374	341,21	341,21
Dado 02	257,95	0,8178	210,94	
Dado 03	450,00	0,7395	332,80	332,80
Dado 04	660,00	0,5724	377,81	377,81
Dado 05	1.012,50	0,4239	429,15	429,15
Dado 06	900,00	0,4729	425,58	425,58
Dado 07	540,00	0,6471	349,44	349,44
Dado 08	562,50	0,6782	381,47	381,47
Média	585,37		356,05	376,78

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	8
Unitário médio homogeneizado:	356,05
Limite superior ( Média*1,3):	462,86
Limite inferior ( Média*0,7):	249,23
Número de dados saneados:	7
Unitário médio saneado:	376,78
Desvio padrão:	38,93
Coefficiente de variação:	10,33%
t de Student:	1,44
Intervalor de confiabilidade:	11,25%
Limite superior do intervalo:	397,97 5,62%
Limite inferior do intervalo:	355,59 -5,62%

VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	1.500,00m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 565.167,40
Unitário:	376,78 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 565.000,00



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	585,37	Média:	356,05
Desvio padrão:	266,34	Desvio padrão:	68,83
Coef. de variação:	45,50%	Coef. de variação:	19,33%





**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES**

**CONSTRUÇÃO 01**

**Descrição sucinta:**

Casa residencial em estrutura convencional de concreto armado

**Divisão interna:**

Varandas e garagem, sala, cozinha, depósito, banheiro serviço, 01 suíte (Quarto + Banheiro), 01 demisuíte, 01 quarto, circulação e 02 lavabos externos.

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Conservação:</b>	F - Deficiente
<b>Idade:</b>	37 ano(s)	<b>Área:</b>	303,40m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 793.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 363.000,00

27 de set. de 2022 10:28:24  
-16°26'38,72796"S -54°37'36,45977"W  
Rondonópolis



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	1
<b>Somatório</b>					<b>8</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU I**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA: 11,25%

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU III

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENEFITORIAIS

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>Somatório</b>					<b>5</b>



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU I**

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>Somatório</b>					<b>4</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU I**



### ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada - Lote 1 e 4



Fachada - Lote 1



Fachada - Lote 1



Fachada - Lote 4



Av. São João



Rua dos Artistas



Identificação do imóvel



Lote 4 - Vista divisa frontal



## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Lote 4 - Vista divisa lateral direita



Lote 4 - Vista divisa fundo



Lote 4 - Vista divisa lateral esquerda



Lote 1 - Fachada



Lote 1 - Fachada lateral



Divisa do Lote 1 e Lote 4



Lote 1 - Fachada posterior



Lote 1 - Quintal do fundo



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Lote 1 - Quintal da frente



Lote 1 - Fachada frontal e lateral



Lote 1 - Quintal lateral



Lote 1 - Quintal lateral



Lote 1 - Entrada da garagem



Lote 1 - varanda



Lote 1 - varanda/garagem



Lote 1 - Sala



CAP-2023.008aMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



CAP-2023.008aMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



CAP-2023.008aMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677	Data 04 de Abril de 1.984	FLS. 1
		<b>IMÓVEL</b>	Oficial <i>Rosângela</i>	
<b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677 <b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b> <b>REGISTRO GERAL LIVRO 2</b>		Uma área de terrenos para construção caracterizada pelos lotes nºs 01, 02 03 e 07 da quadra nº 04, situada no loteamento denominado JARDIM SANTA-- BARBARA, no Distrito de Vila Operária, medindo cada lote a superfície de 300,00 mts <sup>2</sup> , sendo 10,00 metros de frente por igual aos fundos, por 30,- 00 metros de ambos os lados, ficando os lotes 01, 02 e 03 com os seguin- tes limites e confrontações:- Frente para a Av. São João; pelo lado di- reito com o lote nº 04; pelo lado esquerdo com a Rua dos Artistas; e aos fundos com o lote nº 07. O lote nº 07, dentro dos seguintes limites e -- confrontações:- Frente para a Rua dos Artistas; pelo lado direito com os lotes nºs 01, 02 e 03; pelo lado esquerdo com o lote nº 09; e aos fundos com o lote nº 08, que anexos perfazem a área de 1.200,00 mts <sup>2</sup> , medindo-- 30,00 metros de frente e fundos, por 40,00 metros de ambos os lados, den- tro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Avenida São -- João; pelo lado direito com o lote nº 04; e parte do lote nº 08; pelo la do esquerdo com a Rua dos Artistas; e aos fundos com o lote nº 09. PRO-- PRIETARIO:- HELIODORIO DE OLIVEIRA BRANDÃO, brasileiro, solteiro, lavra- dor, portador do RG nº 237.085-Mt, e do CIC nº 023.057.471/87, residente e domiciliado à Av, São João, s/nº Vila Operária. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Registro nº 01 na matrícula nº 10.250 no RGI local. A Oficial Substª <i>Rosângela</i> Rosângela Auxiliadora Garcia Peres.		
HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL		R.1/19.677, em 04 de abril de 1.984 <b>TÍTULO:- compra e venda. TRANSMITENTE:- HELIODORIO DE OLIVEIRA BRANDÃO -</b> acima qualificado. <b>ADQUIRENTE:- MARIA DE LOURDES ANDRADE PEREIRA,</b> brasi- leira, viúva, agro-pecuarista, , residente e domiciliada no Jardim Tropi- cal, Quadra 82, casa 10, no Distrito de Vila Operária, portadora do RG nº 11/R 744.635-SC e do CPF nº 492.378.109-20. <b>FORMA DO TÍTULO:-</b> Escritura- de 27 de março de 1.984 às fls 54 do livro 05 das Notas do Cartório de-- Paz de Distrito de Vila Operária, pela Escrivã Maria Alves Dias. <b>PROTOC.</b> sob nº 41.133 no RGI nesta data. <b>VALOR R\$ 2.000.000,00.</b> <b>CONDIÇÕES:-</b> As-- legais. A Oficial Substª <i>Rosângela</i> Rosângela Auxiliadora Garcia Peres		
		Av.2/19.677, em 25 de junho de 1985 A requerimento de Maria de Lourdes Andrade Pereira, datado de 24 de junho de 1985, foi feito a presente averbação para fazer constar que de acordo com o levantamento cadastral executado, conforme lei municipal nº 1.060 - de 24-09-1984, o imóvel objeto desta matrícula passou a ter a seguinte - designação:- Lote nº 01 da quadra nº 04, Loteamento Jardim Santa Bárbara - zona urbana desta cidade, com a área de 1.200,00 M <sup>2</sup> , medindo 30,00 mts - de frente por igual aos fundos, por 40,00 mts de ambos os lados, dentro -		

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

		Data _____	
<b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677	<b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677	<b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677	
		Data 04 de Abril de 1984 FLS. 1 <sup>ª</sup>	
<b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677 COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO		<b>IMÓVEL</b> dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Av. São João; pelo lado direito com os lotes 04 e 08, pelo lado esquerdo com a Rua dos Artistas e aos fundos com o lote nº 09. Tudo conforme memorial descritivo de 24 de junho de 1985, expedido pela Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento assinado por Valdecir Feltrin da Prefeitura Municipal desta cidade. A escrevente juramentada <u>Maria CELIA LIMA BOTERO</u> .	
		Av.3/19.677, em 28 de junho de 1985 No imóvel objeto desta matrícula foi edificado uma casa residencial com área de 290,79 mts <sup>2</sup> , conforme consta no Alvará de Aceite nº.064/85, expedido pelo Secretário de Obras da Prefeitura Municipal, assinado por João da Luz Proença Filho. Apresentou certidão negativa de débito-CND, do IAPAS, protoc., sob nº 410-024.02/174/85, datada de 27 de junho de 1985. A escrevente juramentada <u>Maria CELIA LIMA BOTERO</u> .	
<b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677 COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO <b>REGISTRO DO 1º OFÍCIO</b> LIVRO 2 <b>REGISTRO GERAL</b>		R.4/19.677, em 08 de julho de 1.985 <b>TÍTULO:-Compra e venda. TRANSMITENTE:-</b> MARIA DE LOURDES ANDRADE PEREIRA, brasileira, viuva, agro-pecuarista, residente e domiciliada á Avenida São João s/nº Vila Operaria nesta cidade, portadora da Cédula de Identidade RG nº 11/R.744.635-SC e do CPF nº 492.378.109-20. <b>ADQUIRENTE:-</b> JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, comerciante, casado com D <sup>ª</sup> IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, residente e domiciliado nesta cidade, á Avenida Cuiabá nº 1.821, portador da Cédula de Identidade RG nº 206.060-MT e do CPF nº 117.227.621-87. <b>FORMA DO TÍTULO:-</b> Escritura de 02 de julho de 1.985, ás fls.97/98vº do livro nº 58 das Notas deste Cartório pela Tab. Subtª Rosângela Auxiliadora Garcia Peres. Protoc. sob nº 48.499 no RGI nesta data. <b>VALOR. Cr\$ 50.000.000. CONDIÇÕES:-</b> As legais. A Escrevente Juramentada <u>Maria Célia Lima Botero</u> .	
		R.5/19.677, em 14 de março de 1988 <b>ONUS:-</b> Reforço de penhora. <b>DEVEDORES:-</b> AIRTON RICARDO PINTO MARTINI, JAIRO DIAS PEREIRA e JAIR BARCO. <b>CREDOR:-</b> BANCO ECONOMICO S/A. <b>FORMA DO TÍTULO:-</b> Auto de Reforço de penhora de 10 de março de 1988, extraído dos autos de execução nº 302/86, processada pela escrivania da 2ª vara cível desta comarca. Protoc., sob nº 65.790, no RGI nesta data. <b>VALOR:-</b> Cz\$ 894.933,58. <b>CONDIÇÕES:-</b> A garantia da penhora recai sobre 50% do imóvel. A escrevente juramentada <u>Maria CELIA LIMA BOTERO</u> .	
HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL		R.6/19.677 em 01 de junho de 1988 <b>ONUS:-</b> Penhora. <b>DEVEDOR:-</b> Comercio e Representações de Cereais Zeze Ltda" Jairo Dias Pereira e Maria Nilda Amorim Horta. <b>CREDOR:-</b> banco Brasileiro de Descontos S/A. <b>FORMA DO TÍTULO:-</b> Auto de penhora de 24 de maio de 1988 extraído dos Autos de Execução nº 312/87, processado pelo 3º Ofício local e juízo desta Comarca. protoc. sob nº 66.945, no RGI nesta data. <b>VALOR:-</b> Cz\$ 832.121,69 computado na matrícula nº 21.795. <b>CONDIÇÕES:-</b> A garantia da penhora recai apenas 50% do imóvel. A escrevente juramentada <u>Maria CELIA LIMA BOTERO</u> .	
		R.7/19.677, em 24 de agosto de 1990 <b>ONUS:-</b> Penhora. <b>DEVEDOR:-</b> JAIRO DIAS PEREIRA. <b>CREDORA:-</b> HELENA MARIS DOS SANTOS BATISTA E OUTROS. <b>FORMA DO TÍTULO:-</b> Auto de penhora de 23 de agosto de 1990, extraído dos autos de Sumaríssima de Indenização nº 267/86, processada pela escrivania da 1ª vara cível desta comarca. Protoc., sob nº 80.667, no RGI nesta data. <b>VALOR:-</b> CR\$ 3.265.055,00. <b>CONDIÇÕES:-</b> As legais. A escrevente juramentada <u>Maria CELIA LIMA BOTERO</u> . Continua às fls. 1-4	

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

		Data _____	
CONTINUAÇÃO DA <b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677	CONTINUAÇÃO DA <b>MATRÍCULA Nº</b> 19.677	Data 04 de Abril de 1984	FLS. 1-A
		Oficial <i>[assinatura]</i>	
<b>IMÓVEL</b>			
R.8/19.677, 11-09-1997. Protocolo nº 110.607, nesta data. <b>PENHORA:</b> - Pelo Mandado de Inscrição de Penhora datado de 19-08-1997, extraído dos Autos de Execução nº 009/97, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida por DIBENS LEASING S/A- ARRENDAMENTO MERCANTIL, contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LIMITADA E OUTROS, respeitando a meação da esposa, foi penhorado 50% do imóvel objeto da presente Matrícula, em favor da autora, para garantia da dívida no valor de R\$ 19.333,94. A Escrevente Juramentada <i>[assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.9/19.677, em 02/07/2001. Prenotação nº 128.628 em 26/06/2001. CANCELADO <b>PENHORA:</b> Pelo Auto de Penhora datado de 27 de Março de 2001, extraído dos autos nº 383/2000 de Execução, processado pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, promovido pelo BANCO BRADESCO S/A contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 290.693,29. A Escrevente Juramentada <i>[assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
Av.10/19.677, em 30/05/2003. Prenotação sob nº 140.626, em 29/05/2003. <b>CANCELAMENTO DE PENHORA:</b> Cancelado o registro nº 9 supra, conforme determinação contida no Ofício nº 219/2003 datado de 17/04/2003, subscrito pelo Dr. Luiz Antônio Sari - MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível em substituição legal desta comarca, expedido nos autos nº 383/00 de Execução. A Escrevente Juramentada <i>[assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.11/19.677, em 05-10-2004. Prenotação nº 149.900 em 23-09-2004. <b>ARROLAMENTO:</b> - Pelo Termo de Arrolamento contido no Ofício nº 1483/04 - GABIN/DRF - CUIABÁ-MT, datado de 16 de setembro de 2004, do Ministério da Fazenda - Receita Federal em Cuiabá-MT, faz-se o presente registro nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10-12-1997, para fazer constar o arrolamento do imóvel objeto da presente matrícula. Fica esclarecido que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição prevista no art. 9º do Decreto-lei nº 2.303 de 21-11-1986, e observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º da Lei nº 8.383, de 30-12-1991, e o art. 30 da Lei nº 9.249 de 26-12-1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexatidão da comunicação. A Escrevente Juramentada <i>[assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.12/19.677, em 19/02/2008. Prenotação nº 186.799 em 07/02/2008. Cancel. <b>PENHORA:</b> Pelo Auto de Penhora datado de 01/02/2008 e Mandado nº 02427/2007, aos 11/12/2007, extraído do processo nº 00166.2007.021.00-6, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovido por JORGE EDEMILSON DO NASCIMENTO LEITE, contra JAIRO DIAS PEREIRA (Cerealista Paranatinga), foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.887,38. Emolumentos: R\$ 35,60. A Escrevente Juramentada <i>[assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.13/19.677, em 07/05/2008. Prenotação sob nº 189.288, em 30/04/2008. <b>PENHORA:</b> Pelo Auto de Penhora datado de 30/04/2008 e Mandado nº 00415/2008/2204/027 datado de 03/03/2008, extraído do Processo nº			

CONTINUAÇÃO DA  
**MATRÍCULA Nº** 19.677COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
LIVRO 2  
REGISTRO GERALHELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

19.677

MATRÍCULA Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

COMARCA DE RONDONÓPOLIS

ESTADO DE MATO GROSSO

LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA

OFICIAL

Data

MATRÍCULA Nº 19.677

Data

04 de Abril de 1.984

FLS.

1

Oficial

IMÓVEL

00571.2006.022.23.00-0, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovido por MARELICE DOMINGOS DA SILVA contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 7.386,36. Emolumentos R\$ 35,60. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.14/19.677, em 29/10/2008. Prenotação sob n. 194.931, em 24/10/2008. **Canc. PENHORA:** Pelo auto de penhora datado de 21/10/2008, e mandado n. 01877/2008/2104/027, expedido no processo n. 00271.2004.021.23.00-2, pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho desta comarca, como reclamante JOSEILTON RODRIGUES GALVÃO, e, como reclamados CEREALISTA PARANATINGA IND., IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA e JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel, objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 54.672,17. Emolumentos: R\$ 35,60. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.15/19.677, em 08/04/2009. Prenotação sob nº 198.614, em 01/04/2009. **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Fica cancelado a penhora objeto do R.12 na presente matrícula, conforme determinação contida no Ofício nº 1917/2008 datado de 18/11/2008, expedido no processo nº 00166.2007.021.23.00-6, subscrito pela MM.ª Juíza de Direito da Segunda Vara da Fazenda Pública desta Comarca, Dr.ª Sara Vicente da Silva Barrionuevo. Emolumentos: R\$ 7,80. A escrevente juramentada Maria Célia Lima Botero MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.16/19.677, em 15/04/2010. Prenotação sob nº 207.970, em 24/03/2010. **PENHORA:** Pelo Auto de Penhora datado de 22/03/2010, extraído do processo nº 2006.36.02.001590-0 de Execução Fiscal, processado pela Justiça Federal, Seção Judiciária de Mato Grosso - Subseção Judiciária de Rondonópolis - Vara Única e Juizado Especial Adjunto, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor da autora, para garantia da presente ação. Emolumentos Isento. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.17/19.677, em 03/02/2011. Prenotação sob n. 218.133, em 31/01/2011. **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Fica cancelada a penhora averbada sob n. 14, na presente matrícula, conforme determinação da MM.ª Juíza do Trabalho da 1ª VT desta Comarca, Dr.ª Adenir Alves da Silva Carruesco, contida no Ofício n. 1.982, expedido no processo n. 00271.2004.021.23.00-2, passado em 17 de dezembro de 2010, pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região. Emolumentos R\$ 8,40. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.18/19.677, em 14/04/2011. Prenotação sob n. 220.083, em 30/03/2011. **PENHORA:** Pelo Auto de Penhora datado de 28/03/2011 e Mandado 01498/2010/2204/027, extraído do Processo n. 03067.2005.022.23.00-0, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovido por JOSEILTON RODRIGUES GALVÃO contra CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E OUTROS, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA e JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 19.561,00. Emolumentos R\$ 42,30. A Escrevente Juramentada Lindinalva Costa Bezerra de Freitas LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

Av.19/19.677, em 04/04/2013. Prenotação nº 250.653, em 27/03/2013. **PENHORA:** Pelo Termo de Penhora datado de 16/10/2012, extraído do processo nº 232/2001 - Ação de Execução de Sentença. processado pelo Juízo da

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

19.677	<b>MATRÍCULA Nº</b>	19677	Data	04 de abril de 1984	FLS	1-B
			Oficial			

Primeira Vara Cível , requerido por EDMUNDO MARCELO CARDOSO contra JAIRO DIAS PEREIRA E IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 28.281,34 computado. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada Juiz LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

Av.20/19.677, em 04/04/2013. Prenotação nº 250.654, em 27/03/2013.  
**PENHORA:** Pelo Termo de Penhora datado de 31/10/2012, extraído do processo nº 2955/1996 = Cód. 41401 - Ação de Execução Por Título Extrajudicial, processado pelo Juízo da Primeira Vara Cível , requerido por BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A contra CEREALISTA PARANATINGA LTDA = INDÚSTRIA E COMÉRCIO E JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.014.461,72 computado. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada Juiz LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

Av.21/19.677, em 08/11/2013. Prenotação nº 261.782, em 25/10/2013.  
**PENHORA:** Pelo Auto de Penhora datado em 24/10/2013, extraído do processo n. 10737.32.2007.811.0003, processado pela MM.ª Juíza de Direito da Segunda Vara da Fazenda Pública desta comarca, requerida pelo MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS - MT em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o lote n. 01, objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.881,99. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada Melicia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.22/19.677, em 05/05/2015. Prenotação n. 287.725, em 28/04/2015.  
**PENHORA:** Pelo Termo de Penhora datado de 28/11/2014, extraído do processo n. 11633-07.2009.811.0003 = Código: 429562 de Execução Provisória em Autos Suplementares, processado pelo Juízo da Terceira Vara Cível desta comarca, requerido por CELSO PADOVANI & CIA LTDA em desfavor CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta desta matrícula. Emolumentos: R\$ 53,30. A Escrevente Juramentada Melicia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.23/19.677, em 21/11/2017. Prenotação n. 327.126 em 17/11/2017.  
**INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Procede-se a presente averbação para constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, recebida pela CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 16/11/2017, Processo n. 00007378020175230021, do TRT - Tribunal Regional da 23ª Região, 1ª Vara do trabalho de Rondonópolis-MT, sendo parte JAIRO DIAS PEREIRA, conforme protocolo de indisponibilidade CNIB n. 201711.1607.00402335-IA-930. Arquivado na pasta desta matrícula. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada Melicia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.24/19.677, em 02/05/2018. Prenotação n. 332.923, em 20/04/2018.  
**PENHORA:** Pelo Termo de Penhora - Cumprimento de Sentença, datado de 04/04/2018, subscrito por Ésio Martins de Freitas, Gestor Judiciário - Autorizado pelo Provimento n. 56/2007-CGJ, da Segunda Vara da Comarca de Primavera do Leste-MT, extraído do processo n. 1079/1998 (7457), de Cumprimento de Sentença, requerido por CESAR JORGE SECHI - CPF: 325.541.250-15 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. - CNPJ: 00.170.225/0001-96, JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do(a) autor(a), para garantia da dívida no valor de R\$ 29.014,49. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta desta matrícula. Emolumentos: R\$ 68,53. A Escrevente Juramentada Melicia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

19.677

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSOREGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2

REGISTRO GERAL

BEL FOSANGUELA GARCIA PERES  
TABELA E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">19677</span>	Data 04 de abril de 1984 Oficial	FLS 1
REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO 2 REGISTRO GERAL	<p>Av.25/19.677, em 14/11/2019. Prenotação n. 361.443, em 08/11/2019. Pelo requerimento, datado de 18/09/2019, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 18/04/1996, a <b>Ação de Execução de Título Extrajudicial</b>, em trâmite na Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1325-63.1996.8.11.0003, tendo como valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ: 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, <b>conforme certidão passada em 11/09/2019, pela Escritania da Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT</b>. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta desta matrícula. Emolumentos R\$ 13,80. Selo Digital BIY 68461. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p> <p>Av.26/19.677, em 27/02/2020. Prenotação n. 365.736, em 21/02/2020. Pelo requerimento, datado de 21/02/2020, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 10/05/1996, a <b>Ação de Execução de Título Extrajudicial</b>, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1651-23.1996.811.0003 = código: 41729, tendo como valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e setenta e nove mil duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A = CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA = CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA = CPF: 047.947.961-53, <b>conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escritania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT</b>. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta desta matrícula. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BKD 82191. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p> <p>Av.27/19.677, em 27/02/2020. Prenotação n. 365.738, em 21/02/2020. Pelo requerimento, datado de 21/02/2020, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 18/04/1996, a <b>Ação de Execução de Título Extrajudicial</b>, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1326-48.1998.811.0003 = código: 41401, tendo como valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões trezentos e cinquenta e oito mil dezenove reais e quarenta e sete centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A = CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA = CNPJ: 00.170.225/0001-96 e JAIRO DIAS PEREIRA = CPF: 117.227.621-87, <b>conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escritania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT</b>. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta desta matrícula. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BKD 82193. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p> <p>R.28/19.677, em 25/06/2021 Prenotação n. 389.320, em 14/06/2021. <b>PENHORA:</b> Pelo Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, processado pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, assinado digitalmente por Juliana Martello do Amaral Paulista - Gestora Judiciária, expedido no processo n. 0001651-23.1996.8.11.0003 - PJE, requerido pelo BANCO SISTEMA S.A - CNPJ: 76.543.115/0001-94, em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF:</p>		
L. ROSANGELA A. GARCIA PERES RELATÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	<b>MATRÍCULA Nº</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">19677</span>	Data 04 de abril de 1984 Oficial	FLS 1-C



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

<p>19.67</p> <p><b>MATRÍCULA Nº</b></p> <p>COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO</p> <p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> LIVRO 2</p> <p>REGISTRO GERAL</p> <p>DALVA DORNELA LIMA DE ALMEIDA TABELIA INTERINA PORTARIA CGJ nº 18/2021 - Data: 10/11/2021</p>	<p>Escrevente Juramentada <i>Luana</i> LUANA DE SOUZA FERREIRA.</p> <hr/> <p><b>1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Dalva Dornela Lima de Almeida Tabela Oficial</p> <p><b>ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE</b></p> <p>Dados do Certificado: Cléia Lucia Moura Santos Escrevente Juramentada</p> <p>Versão: V3 Número de série: 62012103225de6f5 Algoritmo de assinatura: sha256RSA Algoritmo de hash de assinatura: sha256 Emissor: CN = AC SOLUTI Múltipla v5 00 = AC SOLUTI v5 0 = 10º-Brasil C = BR Válido a partir de: terça-feira, 23 de março de 2021 15:04:00 Válido até: sábado, 23 de março de 2024 15:04:00</p> <p>Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 26 de julho de 2021. Código do(s) Ato(s): 8,176,177 Selo Digital: BOV 41207 Valor: 70,80 Consulte no site: www.tjmt.jus.br/selos Válido por 30(trinta) dias</p> 
---	---



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

		Data _____	
MATRÍCULA Nº 21.795 COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO LIVRO 2 REGISTRO GERAL HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL	<b>MATRÍCULA Nº</b> 21.795		Data 16. de novembro de 1.984 FLS. 1
	<b>IMÓVEL</b>		
	Uma área de terreno para construção, constituída pelo lote nº 04 da quadra nº 04, situado no loteamento denominado JARDIM SANTA BARBARA, nesta cidade, com a área de 300,00 mts <sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), medindo 10,00 metros de frente por igual aos fundos, por 30,00 metros de extensão de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:--- frente para a Av. São João; pelo lado direito com o lote nº 05; pelo lado esquerdo com o lote nº 03 de propriedade de Maria de Lourdes Andrade Pereira; e aos fundos com parte do lote nº 08. PROPRIETÁRIO:- HELIODORIO DE OLIVEIRA BRANDÃO, brasileiro, solteiro, maior, lavrador, portador do RG nº 237.085-Mt, e do CIC nº 023.057.471-87, residente e domiciliado à Av. São João s/nº Vila Operária. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Registro nº 01-na matrícula nº 10.250 no RGI local. A Oficial Substª Rosângela Auxiliadora Garcia Peres,		
R.1/21.795, em 16 de novembro de 1.984 <b>TÍTULO:-</b> compra e venda. TRANSMITENTE:- HELIODORIO DE OLIVEIRA BRANDÃO, - acima qualificado. ADQUIRENTE:- MARIA DE LOURDES ANDRADE PEREIRA, brasileira, viúva, agropecuarista, portadora do RG nº 11/R-744.635-SC e do CIC nº 492.378.109-20, residente e domiciliada à Av. São João s/nº Vila Operária, nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 13 de novembro de 1.984 às fls 185/185v <sup>2</sup> do livro 05 das Notas do Cartório de Paz do Distrito de Vila Operária, pela Tab Maria Alves Dias. PROTOC. sob nº 45.347 no RGI nesta data. VALOR:-Cr\$ 500.000,00. CONDIÇÕES:- As legais.- A Oficial Substª Rosângela Auxiliadora Garcia Peres.			
R.2/21.795, em 08 de julho de 1.985 <b>TÍTULO:-</b> Compra e venda. TRANSMITENTE:-MARIA DE LOURDES ANDRADE PEREIRA, brasileira, viúva, agropecuarista, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida São João S/Nº Vila Operaria nesta cidade, portador da Cédula de Identidade RG nº 11/R/744.635-SC e do CPF nº 492.378.109.20. ADQUIRENTE: JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, comerciante, casado com Dª IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, residente e domiciliado à Avenida Cuiabá nº 1.821, nesta cidade, portador da Cédula de Identidade RG nº 206.060-MT e do CPF nº 117.227.621-87. FORMA DO TÍTULO.-Escritura de 02 de julho de 1.985, às fls. - 99/100 do livro nº 58 das Notas deste Cartório, pela Tab. Substª Rosange-la Auxiliadora Garcia Peres. Protoc. sob nº 48.501 no RGI nesta data. --- VALOR:-Cr\$ 5.000.000. CONDIÇÕES:-As legais. A Escrevente Juramentada & Maria Célia Lima Botero.			
R.3/21.795 em 01 de junho de 1988 <b>ONUS:-</b> Penhora. DEVEDOR:- Comercio e Representações de Cereais Zeze Ltda" Jairo Dias Pereira e Maria Nilda Amorim Horta. CREDOR:- Banco Brasileiro de Descontos S/A. FORMA DO TÍTULO:-Auto de penhora de 24 de maio de 1988 extraído dos Autos de execução nº 312/87, processado pelo 3º Ofício lo-ont.v*..			

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

		Data _____
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>MATRÍCULA Nº</b> 21.795</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>MATRÍCULA Nº</b> 21.795</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b></p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">REGISTRO GERAL LIVRO 2</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL</p>	<p><b>MATRÍCULA Nº</b> 21.795</p> <p><b>IMÓVEL</b></p> <p>cal e juízo desta comarca. protoc. sob nº 66.945, no RGI nesta data. VALOR Cz\$ 832.121,69 computado na matrícula nº 19.677, CONDIÇÕES:- A garantia "da penhora recai apenas sobre 50% do imóvel. A escrevente juramentada "" <i>Melia</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.</p> <p>R.4/21.795, em 24 de agosto de 1.990 ÔNUS:-Penhora.DEVEDOR:- JAIRO DIAS PEREIRA.CREDORA- HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA E OUTROS.FORMA DO TITULO:-Auto de Penhora de 23 de agosto de 1.990,extraído dos Autos de Sumaríssima de Indenização nº 267/86,processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível desta Comarca.protoc. sob nº 80.667,- no RGI nesta data.VALOR = Cr\$ 3.265.005,00.CONDIÇÕES:-As legais. A escrevente juramentada <i>Melia</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.</p> <p>R.5/21.795, em 02/07/2001. Prenotação nº 128.628 em 26/06/2001.Cancelado PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 27 de Março de 2001, extraído dos autos nº 383/2000 de Execução, processado pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, promovido pelo BANCO BRADESCO S/A contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 290.693,29. A Escrevente Juramentada <i>Melia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p> <p>Av.6/21.795, em 30/05/2003. Prenotação sob nº 140.626, em 29/05/2003. CANCELAMENTO DE PENHORA: Cancelado o registro nº 5 supra, conforme determinação contida no Ofício nº 219/2003 datado de 17/04/2003, subscrito pelo Dr. Luiz Antônio Sari - MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível em substituição legal desta comarca, expedido nos autos nº 383/00 de Execução. A Escrevente Juramentada <i>Melia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p> <p>R.7/21.795, em 05-10-2004. Prenotação nº 149.900 em 23-09-2004. ARROLAMENTO:- Pelo Termo de Arrolamento contido no Ofício nº 1483/04 - GABIN/DRF - CUIABÁ-MT, datado de 16 de setembro de 2004, do Ministério da Fazenda - Receita Federal em Cuiabá-MT, faz-se o presente registro nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10-12-1997, para fazer constar o arrolamento do imóvel objeto da presente matrícula. Fica esclarecido que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição prevista no art. 9º do Decreto-lei nº 2.303 de 21-11-1986, e observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º da Lei nº 8.383, de 30-12-1991, e o art. 30 da Lei nº 9.249 de 26-12-1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão da comunicação. A Escrevente Juramentada <i>Melia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p> <p>Av.8/21.795, em 15/04/2010. Prenotação sob nº 207.970, em 24/03/2010. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 22/03/2010, extraído do processo nº 2006.36.02.001590-0 de Execução Fiscal, processado pela Justiça Federal, Seção Judiciária de Mato Grosso - Subseção Judiciária de Rondonópolis - Vara Única e Juizado Especial Adjunto, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor da autora, para garantia da presente ação. Emolumentos Isento. A Escrevente Juramentada <i>Melia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>	<p>Data: 16 de novembro de 1984</p> <p>FLS. 1º</p> <p>Oficial: <i>Melia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO</p>



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

Data \_\_\_\_\_

<b>MATRÍCULA Nº</b>	21795	Data 16 de novembro de 1984	FLS 1-A
---------------------	-------	-----------------------------	------------

Av.9/21.795, em 04/04/2013. Prenotação nº 250.683, em 27/03/2013.  
**PENHORA:** Pelo Termo de Penhora datado de 16/10/2012, extraído do processo nº 232/2001 - Ação de Execução de Sentença, processado pelo Juízo da Primeira Vara Cível, requerido por EDMUNDO MARCELO CARDOSO contra JAIRO DIAS PEREIRA E IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 28.281,34 computado. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada Luis LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

Av.10/21.795, em 04/04/2013. Prenotação nº 250.654, em 27/03/2013.  
**PENHORA:** Pelo Termo de Penhora datado de 31/10/2012, extraído do processo nº 2955/1996 = Cód. 41401 - Ação de Execução Por Título Extrajudicial, processado pelo Juízo da Primeira Vara Cível, requerido por BANCO Bamerindus do Brasil S/A contra CEREALISTA PARANATINGA LTDA = INDÚSTRIA E COMÉRCIO E JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.014.461,72 computado. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada Luis LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

Av.11/21.795, em 05/05/2015. Prenotação n. 287.725, em 28/04/2015.  
**PENHORA:** Pelo Termo de Penhora datado de 28/11/2014, extraído do processo n. 11633-07.2009.811.0003 = Código: 429562 de Execução Provisória em Autos Suplementares, processado pelo Juízo da Terceira Vara Cível desta comarca, requerido por CELSO PADOVANI & CIA LTDA em desfavor CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: R\$ 53,30. A Escrevente Juramentada Maria MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.12/21.795, em 21/11/2017. Prenotação n. 321.126 em 17/11/2017.  
**INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Procede-se a presente averbação para constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, recebida pela CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 16/11/2017, Processo n. 00007378020175230021, do TRT - Tribunal Regional da 23ª Região, 1ª Vara do trabalho de Rondonópolis-MT, sendo parte JAIRO DIAS PEREIRA, conforme protocolo de indisponibilidade CNIB n. 201711.1607.00402335-IA-930. Arquivado na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada Maria MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.13/21.795, em 02/05/2018. Prenotação n. 332.923, em 20/04/2018.  
**PENHORA:** Pelo Termo de Penhora - Cumprimento de Sentença, datado de 04/04/2018, subscrito por Ésio Martins de Freitas, Gestor Judiciário - Autorizado pelo Provimento n. 56/2007-CGJ, da Segunda Vara da Comarca de Primavera do Leste-MT, extraído do processo n. 1079/1998 (7457), de Cumprimento de Sentença, requerido por CESAR JORGE SECHI - CPF: 325.541.250-15 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. - CNPJ: 00.170.225/0001-96, JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do(a) autor(a), para garantia da dívida no valor de R\$ 29.014,49. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: R\$ 68,53. A Escrevente Juramentada Maria MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.14/21.795, em 18/05/2018. Prenotação n. 333.573, em 10/05/2018.  
**PENHORA:** Pelo Auto de Penhora, datado de 08/05/2018, extraído dos autos n. 2006.36.02.000191-5, de Execução Fiscal, em trâmite na 1ª Vara Federal - Subseção de Rondonópolis - Seção Judiciária de Mato Grosso,

21.795

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSOREGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2  
REGISTRO GERALBEIJA ROSANGELA A. GARCIA PERES  
TABELIA E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

Data \_\_\_\_\_

<b>MATRÍCULA Nº</b>	21795	Data 16 de novembro de 1984	FLS 1
<p>requerido por INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA QUALIDADE E TECNOLOGIA - INMETRO em desfavor de PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA. - CNPJ: 01.318.534/0001-23, JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e JAIVO DIAS PEREIRA - CPF: 207.291.201-63, <b>foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do(a) autor(a) para garantia da dívida no valor de R\$ 118.634,88.</b> Arquivado nesta Serventia Registral, na pasta da matrícula n. 20.801. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p><b>Av.15/21.795</b>, em 14/11/2019. Prenotação n. 361.443, em 08/11/2019. Pelo requerimento, datado de 18/09/2019, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 18/04/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1325-63.1996.8.11.0003, tendo como valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ: 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, <b>conforme certidão passada em 11/09/2019, pela Escrivania da Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 13,80. Selo Digital BIY 68461. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p><b>Av.16/21.795</b>, em 27/02/2020. Prenotação n. 365.736, em 21/02/2020. Pelo requerimento, datado de 21/02/2020, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 10/05/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1651-23.1996.811.0003 - código: 41729, tendo como valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito mil e novecentos e setenta e nove mil duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, <b>conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escrivania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BKD 82191. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p><b>Av.17/21.795</b>, em 27/02/2020. Prenotação n. 365.738, em 21/02/2020. Pelo requerimento, datado de 21/02/2020, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 18/04/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1326-48.1998.811.0003 - código: 41401, tendo como valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões trezentos e cinquenta e oito mil dezenove reais e quarenta e sete centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ: 00.170.225/0001-96 e JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, <b>conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escrivania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BKD 82193. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p><b>R.18/21.795</b>, em 25/06/2021. Prenotação n. 389.320, em 14/06/2021.</p>			

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSOREGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2  
REGISTRO GERALBEL ROSANGELA A. GARCIA PERES  
TABELA E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

Data \_\_\_\_\_

<b>MATRÍCULA Nº</b> 21795	<b>MATRÍCULA Nº</b> 21795	Data 16 de novembro de 1984	FLS 1-B
<p><b>PENHORA:</b> Pelo Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, processado pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, assinado digitalmente por Juliana Martello do Amaral Paulista - Gestora Judiciária, expedido no processo n. 0001651-23.1996.8.11.0003 - PJE, requerido pelo BANCO SISTEMA S.A - CNPJ: 76.543.115/0001-94, em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, <b>foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor para garantia da dívida.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 77,00. Selo Digital BOV 21214. A Escrevente Juramentada  LUANA DE SOUZA FERREIRA.</p>			
<p style="text-align: center;"><b>1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <i>Dalva Dornela Lima de Almeida</i> Tabelião Oficial</p> <p>Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) Ato(s): 8,176,177 Selo Digital: BRV 53927 Valor: 67,60 Consulte no site: <a href="http://www.tjmt.jus.br/selos">www.tjmt.jus.br/selos</a> Válido por 30 (trinta) dias</p>		<p>Certifico que está vinculado à esta matrícula, o protocolo sob nº: 407655, com vigência até 20/05/2022, referente a "Cancelamento de ônus" Do que dou fé.</p> <p style="text-align: center;"><b>ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE</b></p> <p><b>Dados do Certificado:</b> Luana de Souza Ferreira Escrevente Juramentada</p> <p>Versão: V3 Número de série: 620121032253876d Algoritmo de assinatura: sha256RSA Algoritmo de hash de assinatura: sha256 Emissor: CN AC SOLUTI Multipla v5 OU = AC SOLUTI v5 O = ICP-Brasil C = BR Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00</p>	

21795

**MATRÍCULA Nº**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

DALVA DORNELA LIMA DE ALMEIDA  
TABELIÃO INTERINA  
PORTARIA/CGJ nº 18/2021 - DJe nº 10811/2021



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

PREFEITURA DE  
**RONDONÓPOLIS**

## BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
360627	00000000360627	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
AVENIDA SAO JOAO	445	4		1		0
Complemento	Bairro	Cidade		UF	MT	CEP
	JD. SANTA BARBARA	RONDONÓPOLIS				78.714-324
Condomínio	Loteamento					
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - C	10 - REGIAO FISCAL 10	10	PREDIAL	00000000360627		

Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
JAIRO DIAS PEREIRA-ESPOLIO						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
70,000 m <sup>2</sup>	30,000	0,000	40,000	40,000	30,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
1.200,000 m <sup>2</sup>	296,350 m <sup>2</sup>	0,0000	133.608,00	313.464,81	447.072,81	
Valor Declarado	Piscina					
0,00	0,000 m <sup>2</sup>					

Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 0,20						
Avaliações						

Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	1.200,000	0,0000

Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)	Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA	1 - AO NIVEL	1,00 2 - PEDOLOGIA	6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO	11 - MURO	4 - SITUACAO	17 - ESQUINA
5 - OCUPACAO	22 - EDIFICACAO	6 - PATRIMONIO	31 - PARTICULAR

Serviços Urbanos						
44 - REDE DE AGUA				46 - REDE ELETRICA		
47 - REDE TELEFONICA				49 - PASSEIO		
50 - CONS. VIAS PUBL				51 - LIMPEZA PUBLICA		
55 - ILUMINACAO ESPE						

Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO A	CONSTRUÇÃO	/ /	/ /	89	296,350	0,0000

Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)	Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)
7 - TIPO DA EDIFICACAO	33 - ISOLADA	8 - DESTINACAO	48 - RESIDENCIAL
9 - UTILIZACAO	62 - PROPRIA	10 - VEDACAO ESTRUTURA	71 - ALVENARIA/CONCRETO
11 - REV. INTERNO	79 - REBOCO	3,00 12 - REV. EXTERNO	91 - REBOCO
13 - ESTRUTURA COBERTURA	102 - MADEIRA	14 - PINTURA INTERNA	107 - LATEX
15 - PINTURA EXTERNA	113 - LATEX	4,00 16 - ESQUADRIAS	116 - FERRO
17 - COBERTURA	122 - TELHA DE CERAMICA	8,00 18 - FORRO	129 - LAJE
19 - PISO	140 - CERAMICA	8,00 20 - INSTALACAO SANITARIA	151 - MAIS DE UMA
21 - INSTALACAO ELETRICA	153 - EMBUTIDA	9,00 22 - CONSERVACAO	157 - BOA
23 - DEST. DETRITO	164 - FOSSA SEPTICA		

Emitido Por:

Em: TERÇA-FEIRA, 20 DE SETEMBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
<b>Cód. do Imóvel</b>	<b>Inscrição Imobiliária</b>	<b>Imune / Isento</b>			<b>Status</b>	
360651	00000000360651	DESCONSIDERADA			ATIVO	
<b>Endereço</b>	<b>Número</b>	<b>Quadra</b>	<b>Sub Quadra</b>	<b>Lote</b>	<b>Sub Lote</b>	<b>Unidade</b>
AVENIDA SAO JOAO	415	4		4		0
<b>Complemento</b>		<b>Bairro</b>		<b>Cidade</b>		<b>UF</b>
		JD. SANTA BARBARA		RONDONÓPOLIS		MT
<b>Condomínio</b>		<b>Loteamento</b>				<b>CEP</b>
						78.714-324
<b>Distrito</b>	<b>Sector</b>	<b>Seção</b>	<b>Tipo Imóvel</b>	<b>Matrícula Cartorio</b>		
ZONA FISCAL - C	10 - REGIAO FISCAL 10	10	TERRITORIAL	00000000360651		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
<b>PROPRIETÁRIO</b>						
JAIRO DIAS PEREIRA-ESPOLIO						
Medidas						
<b>Testada</b>	<b>Frente</b>	<b>Profundidade</b>	<b>Esquerda</b>	<b>Direita</b>	<b>Fundos</b>	
10,000 m <sup>2</sup>	10,000	0,000	30,000	30,000	10,000	
<b>Área Total</b>	<b>Área Construída</b>	<b>Fração I.</b>	<b>Valor Venal Territorial</b>	<b>Valor Venal Predial</b>	<b>Valor Venal Total</b>	
300,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	33.402,00	0,00	33.402,00	
<b>Valor Declarado</b>					<b>Piscina</b>	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 0.60						
Avaliações						
<b>Unidade Construção</b>	<b>Tipo</b>	<b>Data Construção</b>	<b>Data Inativação</b>	<b>Qtd. Pontos</b>	<b>Área - m<sup>2</sup></b>	<b>Valor - m<sup>2</sup></b>
TERRENO	TERRENO	/ /	/ /	0	300,000	0,0000
<b>Grupos (Quadros)</b>	<b>Sub Grupos (Pontos)</b>		<b>Grupos (Quadros)</b>	<b>Sub Grupos (Pontos)</b>		
1 - TOPOGRAFIA	1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA	6 - NORMAL 1,00		
3 - ELEMENTO DE PROTECAO	11 - MURO		4 - SITUACAO	16 - MEIO DA QUADRA 1,00		
5 - OCUPACAO	23 - BALDIO		6 - PATRIMONIO	31 - PARTICULAR		
Serviços Urbanos						
44 - REDE DE AGUA			46 - REDE ELETRICA			
47 - REDE TELEFONICA			49 - PASSEIO			
50 - CONS. VIAS PUBL			51 - LIMPEZA PUBLICA			
55 - ILUMINACAO ESPE			56 - CIP-CUSTEIO ILU			

Emitido Por:

Em: TERÇA-FEIRA, 20 DE SETEMBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095792

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

MARCELO JARA	RNP: 1301402702
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

2. Dados do Contrato

Contratante: JAIRO DIAS PEREIRA	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: ESTRADA RURAL	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PARANATINGA	UF: MT
Contrato:	Celebrado em: 23/05/2023
Valor: R\$ 3.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA
Ação Institucional:	País: Brasil
	CEP: 78.870-000

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AVENIDA ÍTRIO CORRÊA DA COSTA	CIDADE SALMEN	1313	Q.68 LTS. 01 A 06 E 11 A 18 MATR 33.605 A 33.610 E 33.615 A 33.622	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.705-162	016°28'00.00" S 054°39'00.00" O
AVENIDA SÃO JOÃO	JARDIM SANTA BÁRBARA	415 E 445	MATR 19.677 E 21.795	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.714-324	016°26'00.00" S 054°37'00.00" O
RUA GABRIEL GONÇALVES SOARES	PARQUE SAGRADA FAMÍLIA	S/N	L.28 E 29 DA Q.274 - MATR 20.801 E 20.802	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.735-523	016°28'00.00" S 054°35'00.00" O
AVENIDA SENADOR ATÍLIO FONTANA	DISTRITO INDUSTRIAL	438	MATR 32.202	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.745-800	016°28'00.00" S 054°40'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 29/05/2023      Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA      Proprietário: JAIRO DIAS PEREIRA      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: OUTRO

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.
--

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

MARCELO  
JARA:43654134149  
Local  
436.541.341-49 - MARCELO JARA  
Assinado de forma digital por /  
MARCELO JARA:43654134149  
Dados: 2023.05.29 11:07:14 -03'00'  
117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010914809

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:18  
Número do documento: 23053020032671300000115559601  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032671300000115559601>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:27

CAP-2023.008bMT

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Rua Gabriel Gonçalves Soares (antiga Rua A-171), 1423 e 1411 - Lote 28 e 29 da Quadra 274
<b>Bairro:</b>	Pq. Sagrada Família
<b>Cidade:</b>	Rondonópolis - MT

Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
20.801 e 20.802	0,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	750,00m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



Imagem orbital da propriedade

**Valor de mercado**

**R\$ 243.000,00**

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

O Laudo de Avaliação contempla 02 Matrículas (20.801 e 20.802).

As respectivas matrículas referem-se apenas do lote 28 e 29 da quadra 274, totalizando uma área de terreno de 750,00 m<sup>2</sup>.

*Mi*



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.



## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>17</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>20</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>22</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>23</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>34</b>



## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.



CAP-2023.008bMT

determinado período de tempo.

- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrículas 20.801 e 20.802 emitidas em 25/04/2022 pelo Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício da Comarca de Rondonópolis - MT.
- IPTU 494968 e 494976 - Rondonópolis - MT.
- Boletins de Cadastro Imobiliário - BCI.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
JAIRO DIAS PEREIRA	117.227.621-87

As 02 certidões de matrícula apresentam diversas PENHORAS, INDISPONIBILIDADE e entre outras EXECUÇÕES.

Informação não fornecida sobre situação fiscal.





## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na região do Parque Sagrada Família, com predominância de imóveis residenciais e comerciais nas ruas e avenidas principais, em geral com padrão construtivo médio. A

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de ônibus	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Rua Gabriel Gonçalves Soares (antiga Rua A-171) entre a Rua Wendell Uchiyama de Oliveira e Rua Domingas Campos Pereira (antiga Rua A-92) na quadra formada também pela Avenida Magnólia Angelica de Araujo.

A Rua Gabriel Gonçalves Soares (antiga Rua A-171) é uma via de baixo fluxo de veículos, possui aproximadamente 217 metros de extensão, sendo intersectada pela Rua Wendell Uchiyama de Oliveira, sendo esta umas das principais vias da região.

Largura da via:	12
Qtd. de pistas:	1
Canteiro central:	Não
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Chão batido



Foto do logradouro

## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Zona de Baixa Densidade - ZBD que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem observados:

<b>Zona:</b>	Zona de Baixa Densidade - ZBD
<b>Uso predominante:</b>	Residencial / Comercial
<b>Taxa de ocupação:</b>	0,75 ; 0,85
<b>Taxa de permeabilidade:</b>	0,15 ; 0,10
<b>Coef. de aproveitamento:</b>	1,5

<b>Testada mínima:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo frente:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo fundos:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo lateral:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações






## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Comparativo que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.

- **Fator pedologia:**

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante.



### 6.3 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 313,15
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 407,10
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 219,21

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	9
T. de Student:	1,4
Desvio Padrão:	0,17
Unitário Médio Saneado:	323,50
Coefficiente de Variação:	17,92%
Limite Superior (R\$/ha)	350,55
Limite Inferior (R\$/ha)	296,44
Intervalo de Confiabilidade	16,73%

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	750,00m <sup>2</sup>
Unitário:	323,50 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 242.621,27
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 243.000,00</b>



FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL	
Terreno	R\$ 243.000,00
Construção	R\$ -
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$ 243.000,00</b>

VALOR DO IMÓVEL	
Lote 28	R\$ 121.500,00
Lote 29	R\$ 121.500,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$ 243.000,00</b>



## 6.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU I
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III



## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 8. RESULTADOS

---

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

Valor de mercado:

**R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais)**

<b>Lote 28</b>	<b>R\$</b>	<b>121.500,00</b>
<b>Lote 29</b>	<b>R\$</b>	<b>121.500,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>243.000,00</b>

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

---

O Laudo de Avaliação contempla 02 Matrículas (20.801 e 20.802).

As respectivas matrículas referem-se apenas do lote 28 e 29 da quadra 274, totalizando uma área de terreno de 750,00 m<sup>2</sup>.



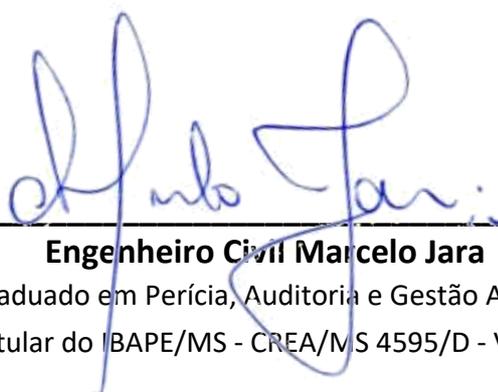
## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 6 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Rondonópolis - MT, 25 de maio de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula
- Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário



**ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA**

<b>Dado 01</b>					<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua Wendell Uchiyama de Oliveira esq Rua A-171 - Pq Sagrada Família					
<b>Contato:</b>	Luis (proprietario)		<b>Telefone:</b>	(66) 9 9689-9595		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	842,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	15,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 800.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	950,12 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						
<b>Dado 02</b>					<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Magnólia Angelica de Araujo esq Rua A-88 - Pq Sagrada Família					
<b>Contato:</b>	Rachid (proprietário)		<b>Telefone:</b>	(66) 9 9901-2989		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	480,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	16,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 160.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	333,33 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Transação	
<b>Observações:</b>	negociado out/22					
<b>Dado 03</b>					<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua A-88 prox Av. Magnolia - Q.173 L.15 - Pq Sagrada Família					
<b>Contato:</b>	Giordana (corretora)		<b>Telefone:</b>	(66) 9 9631-0751		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	375,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,50m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 90.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	240,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Transação	
<b>Observações:</b>						
<b>Dado 04</b>					<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua A-86 prox Av. Bruno Lima Nascimento - Pq Sagrada Família					
<b>Contato:</b>	Leaquim		<b>Telefone:</b>	(66) 9 9997-9450		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	390,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	13,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 120.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	307,69 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						
<b>Dado 05</b>					<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua W-16 esq Rua A-111 - Pq Sagrada Família					
<b>Contato:</b>	Janio (corretor)		<b>Telefone:</b>	(66) 9 9691-4033		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	2.700,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	370,37 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						





**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008bMT

### ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 06</b>		<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua A-105 - Pq Sagrada Familia		
<b>Contato:</b>	Janio (corretor)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9691-4033
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	480,00m <sup>2</sup>
		<b>Testada:</b>	16,00m
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
		<b>Quartos:</b>	
		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 150.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	312,50 R\$/m <sup>2</sup>
		<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>			
<b>Dado 07</b>		<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Av. Magnolia A de Araujo prox Av Valter Farias Ribeiro - Pq Sagrada Familia		
<b>Contato:</b>	Edilse (corretora)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9615-3317
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	369,90m <sup>2</sup>
		<b>Testada:</b>	12,33m
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
		<b>Quartos:</b>	
		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 160.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	432,55 R\$/m <sup>2</sup>
		<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>			
	Q.152		
<b>Dado 08</b>		<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Magnolia A de Araujo prox Av Valter Farias Ribeiro - Pq Sagrada Familia		
<b>Contato:</b>	Simeão Imóveis - Fernanda	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9965-1502 / 66 99662-1
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	369,90m <sup>2</sup>
		<b>Testada:</b>	12,33m
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
		<b>Quartos:</b>	
		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 165.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	446,07 R\$/m <sup>2</sup>
		<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>			
	Q.152		
<b>Dado 09</b>		<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua A-103 prox Av Valter Farias Ribeiro - Pq Sagrada Familia		
<b>Contato:</b>	Estela Marcia (proprietaria)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9654-0191
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	369,90m <sup>2</sup>
		<b>Testada:</b>	12,33m
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
		<b>Quartos:</b>	
		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 160.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	432,55 R\$/m <sup>2</sup>
		<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>			
<b>Dado 10</b>		<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua A-159 prox Rua A-148 - Pq Sagrada Familia		
<b>Contato:</b>	Afonso (corretor)	<b>Telefone:</b>	(66) 9 9988-2102
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	369,90m <sup>2</sup>
		<b>Testada:</b>	12,33m
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>	
		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>	
		<b>Quartos:</b>	
		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 105.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	283,86 R\$/m <sup>2</sup>
		<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>			



CAP-2023.008bMT

**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografi	Fator asfalto	Fator pedologia	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		25,00m	750,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	720.000,00	15,00m	842,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	855,11	1,03	1,00	0,70	1,00	0,60	0,4323
Dado 02	1,00	160.000,00	16,00m	480,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	333,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9457
Dado 03	1,00	90.000,00	12,50m	375,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	240,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9170
Dado 04	0,90	108.000,00	13,00m	390,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	276,92	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9215
Dado 05	0,90	900.000,00	0,00m	2.700,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	333,33	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,1736
Dado 06	0,90	135.000,00	16,00m	480,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	281,25	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9457
Dado 07	0,90	144.000,00	12,33m	369,90m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	389,29	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9154
Dado 08	0,90	148.500,00	12,33m	369,90m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	401,46	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9154
Dado 09	0,90	144.000,00	12,33m	369,90m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	389,29	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9154
Dado 10	0,90	94.500,00	12,33m	369,90m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	255,47	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9154

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	855,11	0,4323	369,69	369,69
Dado 02	333,33	0,9457	315,25	315,25
Dado 03	240,00	0,9170	220,08	
Dado 04	276,92	0,9215	255,19	255,19
Dado 05	333,33	1,1736	391,22	391,22
Dado 06	281,25	0,9457	265,99	265,99
Dado 07	389,29	0,9154	356,37	356,37
Dado 08	401,46	0,9154	367,51	367,51
Dado 09	389,29	0,9154	356,37	356,37
Dado 10	255,47	0,9154	233,87	233,87
Média	375,55		313,15	323,50

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	10
Unitário médio homogeneizado:	313,15
Limite superior ( Média*1,3):	407,10
Limite inferior ( Média*0,7):	219,21
Número de dados saneados:	9
Unitário médio saneado:	323,50
Desvio padrão:	57,98
Coefficiente de variação:	17,92%
t de Student:	1,4
Intervalor de confiabilidade:	16,73%
Limite superior do intervalo:	350,55   8,36%
Limite inferior do intervalo:	296,44   -8,36%

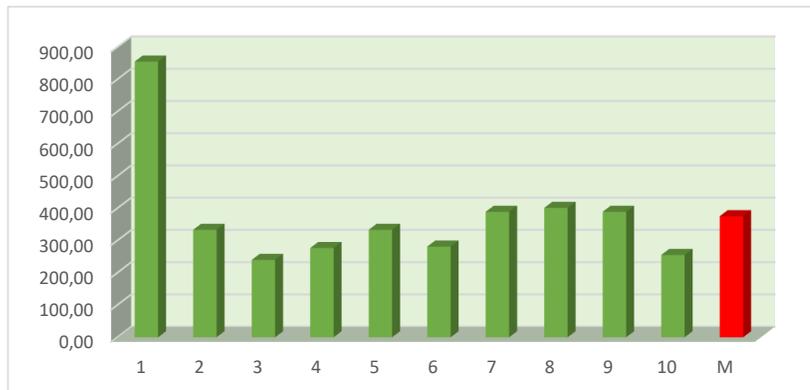
VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	750,00m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 242.621,27
Unitário:	323,50 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 243.000,00



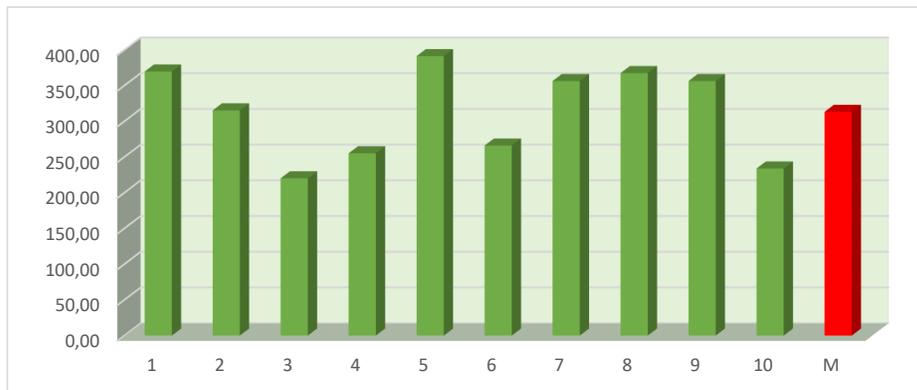
**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**

Anterior à homogeneização



Posterior à homogeneização



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	375,55	Média:	313,15
Desvio padrão:	178,26	Desvio padrão:	63,70
Coef. de variação:	47,47%	Coef. de variação:	20,34%





### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	1
<b>Somatório</b>					<b>8</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU I**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA:** 16,73%

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:** GRAU III



## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada - Lotes 29 e 28



Fachada - Lote 28



Fachada - Lote 29



Logradouro



Vista divisa frente



Vista divisa lateral direita



Vista divisa fundo



Vista divisa lateral esquerda



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.801 COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.801	Data: 25 de junho de 1.984 Oficial: <i>[Assinatura]</i>	FLS. 1
	<b>IMÓVEL</b>		
<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.801 COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO  <b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b> LIVRO 2 REGISTRO GERAL  HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL	Um lote de terreno para construção, sob nº 29 da quadra nº 274, do loteamento denominado PARQUE SAGRADA FAMÍLIA, zona de expansão urbana desta cidade, com a área de 275,00 metros quadrados, medindo 12,50 metros de frente por igual aos fundos, por 30,00 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- frente para à Rua A.171; pelo lado direito confrontando com o lote 29; pelo lado esquerdo com o lote 27, e aos fundos com o lote 09. PROPRIETÁRIA:- IMOBILIÁRIA AURORA LIMITADA, com sede nesta cidade, à Avenida Amazonas, 1074, inscrita no CGC/MF sob nº 03.837.804/0001-38. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Registro nº 01 na matrícula nº 14.850, livro nº 02 no RGI deste cartório. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> Zilma Magalhães Barros.		
	Av.1/20.801, em 25 de junho de 1.984 Compromissado à favor de JAIRO DIAS PEREIRA, conforme contrato particular de compromisso de compra e venda, datado de 10 de outubro de 1.983, sob nº 1010. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> Zilma Magalhães Barros.		
	R.2/20.801 em 04 de setembro de 1987 <b>TÍTULO:-Compra e venda. TRANSMITENTE:- IMOBILIARIA AURORA LIMITADA, sociedade comercial com sede nesta cidade, à Av. Amazonas 1074, inscrita no CRECI, sob nº J-0068, cadastrada no CGC sob nº 03.837.804/0001-38, representada pelo seu diretor-gerente o sr. AUREO CANDIDO COSTA, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 33.548-60, e CIC nº 007.944.301-04, residente nesta cidade. ADQUIRENTE:- JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, com IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, comerciante, residente nesta cidade, portador do RG nº 206.060-MT e CIC nº 117.227.621-87. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 09 de julho de 1987, às fls. nº 031/032vº do livro nº 125, das notas do Cartório do 2º Ofício local. Pelo escrevente juramentado Edson "Aoyama Nagai. Protoc. sob nº 62.017, no RGI nesta data. VALOR:- Cz\$ 13.800,00, computado nas matrículas nºs 20.776, 20.777, 20.778, 20.779, 20.780, 20.781, 20.798, 20.699, 20.800, 20.801, 20.802 e 20.803. CONDIÇÕES:- Os melhoramentos urbanísticos introduzidos pela outorgante vendedora no loteamento, que digam respeito diretamente aos lotes por servirem à quadra em que se situam os referidos lotes e os logradouros para o qual fazem face, além dos pactuados no contrato, proporcionando aos imóveis o desfrute desses melhoramentos, serão pagos pelo outorgado comprador a outorgante vendedora na proporção das superfícies dos lotes. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.</b>		
R.3/20.801, em 14 de março de 1988 <b>ONUS:- Reforço de penhora. DEVEDORES:- AIRTON RICARDO PINTO MARTINI, JAIRO DIAS PEREIRA e JAIR BARCO. CREDOR:- BANCO ECONOMICO S/A. FORMA DO TÍTULO:- Auto de Reforço de penhora de 10 de março de 1988, extraído dos autos de execução nº 302/86, processada pela escrivania da 2ª vara cível desta comarca. Protoc., sob nº 65.790, no RGI nesta data. VALOR:- CZ\$894.933,58. CONDIÇÕES:- A garantia da penhora recai sobre 50% do imóvel. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.</b>			
cont. no verso			

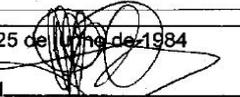
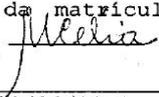
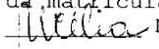
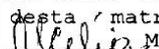
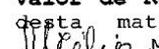
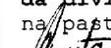
## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.801	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.801	Data: 25 de junho de 1.984	FLS. 1º
		<b>IMÓVEL</b>	Oficial: <i>[Assinatura]</i>	
<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.801  <b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b>  REGISTRO GERAL LIVRO 2	HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL	R.4/20.801 em 24 de agosto de 1.990 ONUS:- Penhora. DEVEDOR:- JAIRO DIAS PEREIRA. CREDORA:- HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA E OUTROS. FORMA DO TÍTULO:- Auto de penhora de 23 de agosto de 1.990, extraído dos autos de Sumaríssima de Indenização nº 267/86,- processada pela escritania da 1ª vara cível desta comarca. Protoc. sob nº 80.667, no RGI nesta data. VALOR:- Cr\$ 3.265.05000CONDIÇÕES:- As legais.- A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
		R.5/20.801, em 02/07/2001. Prenotação nº 128.628 em 26/06/2001. <del>Cancelado</del> PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 27 de Março de 2001, extraído dos autos nº 383/2000 de Execução, processado pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, promovido pelo BANCO BRADESCO S/A contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 290.693,29. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
		Av.6/20.801, em 30/05/2003. Prenotação sob nº 140.626, em 29/05/2003. CANCELAMENTO DE PENHORA: Cancelado o registro nº 5 supra, conforme determinação contida no Ofício nº 219/2003 datado de 17/04/2003, subscrito pelo Dr. Luiz Antônio Sari - MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível em substituição legal desta comarca, expedido nos autos nº 383/00 de Execução. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
		R.7/20.801, em 05-10-2004. Prenotação nº 149.900 em 23-09-2004. ARROLAMENTO:- Pelo Termo de Arrolamento contido no Ofício nº 1483/04 - GABIN/DRF - CUIABÁ-MT, datado de 16 de setembro de 2004, do Ministério da Fazenda - Receita Federal em Cuiabá-MT, faz-se o presente registro nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10-12-1997, para fazer constar o arrolamento do imóvel objeto da presente matrícula. Fica esclarecido que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição prevista no art. 9º do Decreto-lei nº 2.303 de 21-11-1986, e observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º da Lei nº 8.383, de 30-12-1991, e o art. 30 da Lei nº 9.249 de 26-12-1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexecução da comunicação. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
		R.8/20.801, em 22/11/2007. Prenotação nº 184.296, em 09/11/2007. <del>CANCELADO</del> PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 09/11/2007, extraído do processo nº 00526.2003.021.23.00-6 - Mandado nº 02049/2007, passado aos 04/10/2007 pela Justiça do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho, promovido por FRANCISCO ITAMAR DA SILVA contra CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA e JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 67.217,72, computado nas matrículas 20.776 a 20.800 e 20.802. Emolumentos: R\$ 191,70. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
Av.9/20.801, em 18/03/2008. Prenotação nº 187.702 em 18/03/2008 CANCELAMENTO DE PENHORA: Fica cancelada a penhora objeto do registro nº 8, da presente matrícula, no processo nº 00526.2003.021.23.00-6, confor- CONT... AS FLS 1-A				

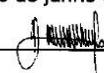
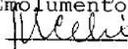
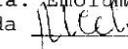
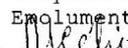
## ANEXO 05 - MATRÍCULA

MATRÍCULA Nº 20.801	<b>MATRÍCULA Nº</b> 20801	Data 25 de junho de 1984	FLS 1A
	Oficial <i>[Assinatura]</i>		
COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO  REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO 2 REGISTRO GERAL	me solicitação do Dr. Ângelo Henrique Peres Cestari, MM. Juiz do Trabalho, contida no Ofício n. 352, passado aos 03/03/2008, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região = Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT. Emolumentos: R\$ 7,10. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.10/20.801, em 15/04/2010. Prenotação sob n. 207.970, em 24/03/2010. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 22/03/2010, extraído do processo n. 2006.36.02.001590-0 de Execução Fiscal, processado pela Justiça Federal, Seção Judiciária de Mato Grosso = Subseção Judiciária de Rondonópolis = Vara Única e Juizado Especial Adjunto, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor da autora, para garantia da presente ação. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.11/20.801, em 04/04/2013. Prenotação n. 250.653, em 27/03/2013. PENHORA: Pelo Termo de Penhora datado de 16/10/2012, extraído do processo n. 232/2001 - Ação de Execução de Sentença, processado pelo Juízo da Primeira Vara Cível, requerido por EDMUNDO MARCELO CARDOSO contra JAIRO DIAS PEREIRA E IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 28.281,34 computado. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.12/20.801, em 04/04/2013. Prenotação n. 250.654, em 27/03/2013. PENHORA: Pelo Termo de Penhora datado de 31/10/2012, extraído do processo n. 2955/1996 - Cód. 41401 - Ação de Execução Por Título Extrajudicial, processado pelo Juízo da Primeira Vara Cível, requerido por BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A contra CEREALISTA PARANATINGA LTDA - INDÚSTRIA E COMÉRCIO E JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.014.461,72 computado. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.13/20.801, em 27/03/2014. Prenotação n. 268.504, em 26/03/2014. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 10/03/2014, extraído do processo n. 2006.36.02.001186-1 de Execução Fiscal, processado pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Mato Grosso, Subseção Judiciária de Rondonópolis-MT - Vara Única e Juizado Especial Adjunto, requerida pelo INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA NORMALIZAÇÃO E QUALIDADE INDUSTRIAL - INMETRO em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA, CPF: 117.227.621-87, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da autora para garantia da dívida no valor de R\$ 2.771,42. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
Av.14/20.801, em 05/05/2015. Prenotação n. 287.725, em 28/04/2015. PENHORA: Pelo Termo de Penhora datado de 28/11/2014, extraído do processo n. 11633-07.2009.811.0003 - Código: 429562 de Execução Provisória em Autos Suplementares, processado pelo Juízo da Terceira Vara Cível desta comarca, requerido por CELSO PADOVANI & CIA LTDA em desfavor CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: R\$ 53,30. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
Av.15/20.801, em 21/11/2017. Prenotação n. 327.126 em 17/11/2017. INDISPONIBILIDADE DE BENS: Procede-se a presente averbação para constar			

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b>	20801	Data 25 de Junho de 1984	FLS 1
	Oficial 			
	a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, recebida pela CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 16/11/2017, Processo n. 00007378020175230021, do TRT - Tribunal Regional da 23ª Região, 1ª Vara do trabalho de Rondonópolis-MT, sendo parte JAIRO DIAS PEREIRA, conforme protocolo de indisponibilidade CNIB n. 201711.1607.00402335-IA-930. Arquivado na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
	R.16/20.801, em 02/05/2018. Prenotação n. 332.923, em 20/04/2018. PENHORA: Pelo Termo de Penhora - Cumprimento de Sentença, datado de 04/04/2018, subscrito por Ésio Martins de Freitas, Gestor Judiciário - Autorizado pelo Provimento n. 56/2007-CGJ, da Segunda Vara da Comarca de Primavera do Leste-MT, extraído do processo n. 1079/1998 (7457), de Cumprimento de Sentença, requerido por CESAR JORGE SECHI - CPF: 325.541.250-15 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. - CNPJ: 00.170.225/0001-96, JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, <b>foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do(a) autor(a), para garantia da dívida no valor de R\$ 29.014,49.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: R\$ 68,53. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO 2 REGISTRO GERAL	R.17/20.801, em 10/05/2018. Prenotação n. 333.269, em 03/05/2018. PENHORA: Pelo Auto de Penhora e Avaliação, datado de 03/05/2018, por ordem do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Especializada da Fazenda Pública desta Comarca - Dr. Francisco Rogério Barros, extraído do processo n. 11420-40.2005.811.0003 - código: 358193, de Execução Fiscal, requerido pelo MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS-MT em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, <b>foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do(a) autor(a) para garantia da dívida no valor de R\$ 6.621,45.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta desta matrícula. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
	R.18/20.801, em 18/05/2018. Prenotação n. 333.573, em 10/05/2018. PENHORA: Pelo Auto de Penhora, datado de 08/05/2018, extraído dos autos n. 2006.36.02.000191-5, de Execução Fiscal, em trâmite na 1ª Vara Federal - Subseção de Rondonópolis - Seção Judiciária de Mato Grosso, requerido por INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA QUALIDADE E TECNOLOGIA - INMETRO em desfavor de PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA. - CNPJ: 01.318.534/0001-23, JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e JAIVO DIAS PEREIRA - CPF: 207.291.201-63, <b>foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do(a) autor(a) para garantia da dívida no valor de R\$ 118.634,88.</b> Arquivado nesta Serventia Registral, na pasta desta matrícula. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
	R.19/20.801, em 13/08/2018. Prenotação n. 337.374, em 01/08/2018. PENHORA: Pelo Auto de Penhora, Depósito, Avaliação e Registro, datado de 23/04/2018, em cumprimento à ordem contida no Mandado de 11/04/2018, do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Especializada da Fazenda Pública desta Comarca, Dr. Francisco Rogério Barros, extraídos do processo n. 14129-33.2014.811.0003 - código: 761327, de Execução Fiscal, requerido pela FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS-MT em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, <b>foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da autora para garantia da dívida no valor de R\$ 4.144,66.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta desta matrícula. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada  LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.			
BEL. ROSANGELA A. GARCIA PERES TABELA OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS				

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	MATRÍCULA Nº 20.801	<b>MATRÍCULA Nº</b> 20801	Data 25 de junho de 1984 Oficial 	FLS 1-B	
	REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO 2 REGISTRO GERAL	Av.20/20.801, em 14/11/2019. Prenotação n. 361.443, em 08/11/2019. Pelo requerimento, datado de 18/09/2019, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 18/04/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1325-63.1996.8.11.0003, tendo como valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ: 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, <b>conforme certidão passada em 11/09/2019, pela Escriwania da Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 13,80. Selo Digital BIY 68461. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
		R.21/20.801, em 19/02/2020. Prenotação n. 365.375, em 14/02/2020. PENHORA: Pelo Auto de Penhora, datado de 06/05/2019, em cumprimento à determinação do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca, Dr. Luiz Antonio Sari, contida no Mandado de Penhora, Avaliação e Averbação, datado de 21/03/2019, subscrito por Juliana Martello do Amaral Paulista - Gestora Judiciária, extraídos do processo n. 1793-22.1999.811.0003 - código: 90593, requerido por J. WANDERLEY GARCIA DUARTE & ADVOGADOS ASSOCIADOS S/C LTDA - CNPJ: 02.157.612/0001-18 em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, <b>foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.309.772,56.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta desta matrícula. Emolumentos R\$ 73,20. Selo Digital BKD 78552. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
		Av.22/20.801, em 27/02/2020. Prenotação n. 365.736, em 21/02/2020. Pelo requerimento, datado de 21/02/2020, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 10/05/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1651-23.1996.811.0003 - código: 41729, tendo como valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e setenta e nove mil duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, <b>conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escriwania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT.</b> Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BKD 82191. A Escrevente Juramentada  MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
Av.23/20.801, em 27/02/2020. Prenotação n. 365.738, em 21/02/2020. Pelo requerimento, datado de 21/02/2020, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 18/04/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1326-48.1998.811.0003 - código: 41401, tendo como valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões trezentos e cinquenta e oito mil dezenove reais e quarenta e sete centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ:					

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
LIVRO 2  
REGISTRO GERAL

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**MATRÍCULA Nº** 20801 Data 25 de junho de 1984 FLS 1

00.170.225/0001-96 e JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, conforme certidão passada em 17/12/2019, pela **Escritania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT**. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BKD 82193. A Escrevente Juramentada **MARIA CÉLIA LIMA BOTERO**.

R.24/20.801, em 25/06/2021. Prenotação n. 389.320, em 14/06/2021. PENHORA: Pelo Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, processado pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, assinado digitalmente por Juliana Martello do Amaral Paulista - Gestora Judiciária, expedido no processo n. 0001651-23.1996.8.11.0003 - PJE, requerido pelo BANCO SISTEMA S.A - CNPJ: 76.543.115/0001-94, em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, **foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor para garantia da dívida**. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 77,00. Selo Digital BOV 21214. A Escrevente Juramentada **LUANA DE SOUZA FERREIRA**.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS  
Dalva Dornela Lima de Almeida  
Tabeliã Oficial

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.  
Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
Código dot(s): 8.176.177  
Selo Digital: BRV 53770 Valor: 73,00  
Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
Válido por 30(trinta) dias



Dados do Certificado:  
Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada  
Versão: V3  
Número de série: 62012103225387dJ  
Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN AC SOLUTI Multiple v5 OU = AC SOLUTI v5 O = ICP-Brasil C = BR  
Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00  
Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.802  <b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b> COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO REGISTRO GERAL LIVRO 2 HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL	<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.802	Data 25 de junho de 1.984 Oficial <i>[Assinatura]</i>	FLS. <b>1</b>
	<b>IMÓVEL</b>		
<p>Um lote de terreno para construção, sob nº 29 da quadra nº 274, do loteamento denominado PARQUE SAGRADA FAMÍLIA, zona de expansão urbana desta cidade, com a área de 375,00 metros quadrados, medindo 12,50 metros de frente por igual aos fundos, por 30,00 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- frente para à Rua A-171, pelo lado direito confrontando com o lote 30, pelo lado esquerdo com o lote 28, e aos fundos com o lote 08. PROPRIETÁRIA:- IMOBILIÁRIA AURORA LIMITADA, com sede nesta cidade, à Avenida Amazonas, 1074, inscrita no CGC/MF sob nº 03.837.804/0001-38. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Registro nº 01 na matrícula nº 14.850, livro nº 02, no RGI deste cartório. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> Zilma Magalhães Barros.</p>			
<p>Av.1/20.802, em 25 de junho de 1.984          Compromissado à favor de JAIRO DIAS PEREIRA, conforme contrato particular de compromisso de compra e venda, datado de 10 de outubro de 1.983, sob nº 1011. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> Zilma Magalhães Barros.</p>			
<p>R.2/20.802, em 04 de setembro de 1987  <b>TÍTULO:-Compra e venda. TRANSMITENTE:- IMOBILIARIA AURORA LIMITADA, sociedade comercial com sede nesta cidade, à Av. Amazonas 1074, inscrita no CRECI nº J-0068, cadastrada no CGC sob nº 03.837.804/0001-38, representada pelo seu diretor-gerente AUREO CANDIDO COSTA, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 33.548-60 e CIC nº 007.944.301-04, residente nesta cidade. ADQUIRENTE:- JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, com IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, comerciante, portador do RG nº 206.060-MT e CIC nº 117.227.621-87, residente nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:-Escritura de 09 de julho de 1987, as fls. nº 031/032vº do livro nº 125, das notas do Cartório do 2º Ofício local. Pelo escrevente juramentado Edson Aoyama Nagai. Protoc. sob nº 62.017, no RGI nesta data. VALOR:- Cz\$ 13.800,00, computado nas matrículas nºs 20.776, 20.777, 20.778, 20.779, 20.780, 20.781, 20.798, 20.799, 20.800, 20.801 e 20.803. CONDIÇÕES:- Os melhoramentos urbanísticos introduzidos pela outorgante vendedora no loteamento, que digam respeito diretamente aos lotes por servirem à quadra em que se situam os referidos lotes e os logradouros para o qual fazem face além dos pactuados no contrato, proporcionando aos imóveis o desfrute desses melhoramentos, serão pagos pelo outorgado comprador à outorgante vendedora na proporção das superfícies dos lotes. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.</b></p>			
<p>R.3/20.802, em 14 de março de 1988          ONUS:- Reforço de penhora. DEVEDORES:- AIRTON RICARDO PINTO MARTINI, JAIRO DIAS PEREIRA e JAIR BARCO. CREDOR:- BANCO ECONOMICO S/A. FORMA DO TÍTULO:- Auto de Reforço de penhora de 10 de março de 1988, extraído dos autos de execução nº 302/86, processada pela escrivania da 2ª vara cível - desta comarca. Protoc., sob nº 65.790, no RGI nesta data. VALOR:- Cz\$ 894.933,58. CONDIÇÕES:- A garantia da penhora recai sobre 50% do imóvel. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.</p>			
cont. no verso			

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

MATRÍCULA Nº 20.802 COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.802	Data 25 de junho de 1.984	FLS. 1 <sup>ª</sup>
		Oficial <i>[Assinatura]</i>	
MATRÍCULA Nº 20.802 COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL LIVRO 2	<b>IMÓVEL</b>		
HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL	R.4/20.802 em 24 de agosto de 1.990 ONUS:- Penhora. DEVEDOR:- JAIRO DIAS PEREIRA. CREDORA:- HELENA MARIA DOS SANTOS BATISTA E OUTROS. FORMA DO TÍTULO:- Auto de penhora de 23 de agosto de 1.990, extraído dos autos de Sumaríssima de Indenização nº 267/86, processada pela escritania da 1ª vara cível desta comarca. Protoc sob nº 80.667, no RGI nesta data. VALOR:- Cr\$ 3.265.055,00. CONDIÇÕES:- As legais. A escrevente juramentada: <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO		
	R.5/20.802, em 02/07/2001. Prenotação nº 128.628 em 26/06/2001. CANCELADO PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 27 de Março de 2001, extraído dos autos nº 383/2000 de Execução, processado pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, promovido pelo BANCO BRADESCO S/A contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 290.693,29. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.6/20.802, em 30/05/2003. Prenotação sob nº 140.626, em 29/05/2003. CANCELAMENTO DE PENHORA: Cancelado o registro nº 5 supra, conforme determinação contida no Ofício nº 219/2003 datado de 17/04/2003, subscrito pelo Dr. Luiz Antônio Sari - MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível em substituição legal desta comarca, expedido nos autos nº 383/00 de Execução. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	R.7/20.802, em 05-10-2004. Prenotação nº 149.900 em 23-09-2004. ARROLAMENTO:- Pelo Termo de Arrolamento contido no Ofício nº 1483/04 - GABIN/DRF - CUIABÁ-MT, datado de 16 de setembro de 2004, do Ministério da Fazenda - Receita Federal em Cuiabá-MT, faz-se o presente registro nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10-12-1997, para fazer constar o arrolamento do imóvel objeto da presente matrícula. Fica esclarecido que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição prevista no art. 9º do Decreto-lei nº 2.303 de 21-11-1986, e observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º da Lei nº 8.383, de 30-12-1991, e o art. 30 da Lei nº 9.249 de 26-12-1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão da comunicação. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	R.8/20.802, em 22/11/2007. Prenotação nº 184.296, em 09/11/2007. CANCELADO PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 09/11/2007, extraído do processo nº 00526.2003.021.23.00-6 - Mandado nº 02049/2007, passado aos 04/10/2007 pela Justiça do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho, promovido por FRANCISCO ITAMAR DA SILVA contra CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA, IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA e JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 67.217,72, computado nas matrículas 20.776 a 20.801. Emolumentos: R\$ 191,70. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.9/20.802, em 18/03/2008. Prenotação nº 187.702 em 10/03/2008 CANCELAMENTO DE PENHORA: Fica cancelada a penhora objeto do registro nº		

CONT... AS FLS 1-A

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

20.802 <b>MATRÍCULA Nº</b>	<b>MATRÍCULA Nº</b>	20802	Data 25 de junho de 1984	FLS 1-A
	Oficial <i>[Assinatura]</i>			
COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO  <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> LIVRO 2 REGISTRO GERAL	8, da presente matrícula, no processo nº 00526.2003.021.23.00-6, conforme solicitação do Dr. Angelo Henrique Peres Cestari, MM. Juiz do Trabalho, contida no Ofício nº 352, passado aos 03/03/2008, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região = Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT. Emolumentos: R\$ 7,10. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
	Av.10/20.802, em 15/04/2010. Prenotação sob nº 207.970, em 24/03/2010. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 22/03/2010, extraído do processo nº 2006.36.02.001590-0 de Execução Fiscal, processado pela Justiça Federal, Seção Judiciária de Mato Grosso = Subseção Judiciária de Rondonópolis = Vara Única e Juizado Especial Adjunto, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor da autora, para garantia da presente ação. Emolumentos Isento. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
	Av.11/20.802, em 04/04/2013. Prenotação nº 250.653, em 27/03/2013. PENHORA: Pelo Termo de Penhora datado de 16/10/2012, extraído do processo nº 232/2001 = Ação de Execução de Sentença, processado pelo Juízo da Primeira Vara Cível, requerido por EDMUNDO MARCELO CARDOSO contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 28.281,34 computado. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.			
	Av.12/20.802, em 04/04/2013. Prenotação nº 250.654, em 27/03/2013. PENHORA: Pelo Termo de Penhora datado de 31/10/2012, extraído do processo nº 2955/1996 = Cód. 41401 = Ação de Execução por Título Extrajudicial, processado pelo Juízo da Primeira Vara Cível, requerido por BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A contra CEREALISTA PARANATINGA LTDA - INDÚSTRIA E COMÉRCIO E JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.014.461,72 computado. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.			
	Av.13/20.802, em 05/05/2015. Prenotação n. 287.725, em 28/04/2015. PENHORA: Pelo Termo de Penhora datado de 28/11/2014, extraído do processo n. 11633-07.2009.811.0003 = Código: 429562 de Execução Provisória em Autos Suplementares, processado pelo Juízo da Terceira Vara Cível desta comarca, requerido por CELSO PADOVANI & CIA LTDA em desfavor CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: R\$ 53,30. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
Av.14/20.802, em 21/11/2017. Prenotação n. 327.126 em 17/11/2017. INDISPONIBILIDADE DE BENS: Procede-se a presente averbação para constar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, recebida pela CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 16/11/2017, Processo n. 00007378020175230021, do TRT - Tribunal Regional da 23ª Região, 1ª Vara do trabalho de Rondonópolis-MT, sendo parte JAIRO DIAS PEREIRA, conforme protocolo de indisponibilidade CNIB n. 201711.1607.00402335-IA-930. Arquivado na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.				
R.15/20.802, em 02/05/2018. Prenotação n. 332.923, em 20/04/2018.				

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b>	20802	Data 25 de junho de 1984	FLS 1
			Oficial	

PENHORA: Pelo Termo de Penhora - Cumprimento de Sentença, datado de 04/04/2018, subscrito por Ésio Martins de Freitas, Gestor Judiciário - Autorizado pelo Provimento n. 56/2007-CGJ, da Segunda Vara da Comarca de Primavera do Leste-MT, extraído do processo n. 1079/1998 (7457), de Cumprimento de Sentença, requerido por CESAR JORGE SECHI - CPF: 325.541.250-15 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. - CNPJ: 00.170.225/0001-96, JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, **foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do(a) autor(a), para garantia da dívida no valor de R\$ 29.014,49.** Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos: R\$ 68,53. A Escrevente Juramentada *Maria Célia Lima Botero*

R.16/20.802, em 18/05/2018. Prenotação n. 333.573, em 10/05/2018. PENHORA: Pelo Auto de Penhora, datado de 08/05/2018, extraído dos autos n. 2006.36.02.000191-5, de Execução Fiscal, em trâmite na 1ª Vara Federal - Subseção de Rondonópolis - Seção Judiciária de Mato Grosso, requerido por INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA QUALIDADE E TECNOLOGIA - INMETRO em desfavor de PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LTDA. - CNPJ: 01.318.534/0001-23, JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 207.291.201-63, **foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do(a) autor(a) para garantia da dívida no valor de R\$ 118.634,88.** Arquivado nesta Serventia Registral, na pasta da matrícula n. 20.801. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada *Maria Célia Lima Botero*

Av.17/20.802, em 14/11/2019. Prenotação n. 361.443, em 08/11/2019. Pelo requerimento, datado de 18/09/2019, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 18/04/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1325-63.1996.8.11.0003, tendo como valor da causa R\$ 1.871.971,91 (um milhão oitocentos e setenta e um mil novecentos e setenta e um reais e noventa e um centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ: 00.170.225/0001-96, IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53 e JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, **conforme certidão passada em 11/09/2019, pela Escrivânia da Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT.** Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 13,80. Selo Digital BIY 68461. A Escrevente Juramentada *Maria Célia Lima Botero*

R.18/20.802, em 19/02/2020. Prenotação n. 365.375, em 14/02/2020. PENHORA: Pelo Auto de Penhora, datado de 06/05/2019, em cumprimento à determinação do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca, Dr. Luiz Antonio Sari, contida no Mandado de Penhora, Avaliação e Averbação, datado de 21/03/2019, subscrito por Juliana Martello do Amaral Paulista = Gestora Judiciária, extraídos do processo n. 1793-22.1999.811.0003 = código: 90593, requerido por J. WANDERLEY GARCIA DUARTE & ADVOGADOS ASSOCIADOS S/C LTDA = CNPJ: 02.157.612/0001-18 em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA = CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA = CPF: 047.947.961-53, **foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.309.772,56.** Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 20.801. Emolumentos R\$ 73,20. Selo Digital BKD 78552. A Escrevente Juramentada *Maria Célia Lima Botero*

Av.19/20.802, em 27/02/2020. Prenotação n. 365.736, em 21/02/2020.

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSOREGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2  
REGISTRO GERALBEL. ROSANGELA A. GARCIA PERES  
TABELA E ORIGINAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.802	<b>MATRÍCULA Nº</b> 20802	Data 25 de junho de 1984	FLS 1-B
<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.802	<p>Pelo requerimento, datado de 21/02/2020, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 10/05/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1651-23.1996.811.0003 - código: 41729, tendo como valor da causa R\$ 158.979.259,29 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e setenta e nove mil duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87 e IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escritania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BKD 82191. A Escrevente Juramentada <i>Maria Célia Lima Botero</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>		
<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.802	<p>Av.20/20.802, em 27/02/2020. Prenotação n. 365.738, em 21/02/2020. Pelo requerimento, datado de 21/02/2020, faz-se a presente averbação nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi ajuizada em 18/04/1996, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT, processo sob n. 1326-48.1998.811.0003 - código: 41401, tendo como valor da causa R\$ 3.358.019,47 (três milhões trezentos e cinquenta e oito mil dezenove reais e quarenta e sete centavos), requerida pelo BANCO SISTEMA S/A - CNPJ: 76.543.115/0001-94 em desfavor de CEREALISTA PARANATINGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ: 00.170.225/0001-96 e JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, conforme certidão passada em 17/12/2019, pela Escritania da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis-MT. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 14,20. Selo Digital BKD 82193. A Escrevente Juramentada <i>Maria Célia Lima Botero</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>		
<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.802	<p>R.21/20.802, em 25/06/2021. Prenotação n. 389.320, em 14/06/2021. PENHORA: Pelo Termo de Penhora, datado de 08/06/2021, processado pelo Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca, assinado digitalmente por Juliana Martello do Amaral Paulista - Gestora Judiciária, expedido no processo n. 0001651-23.1996.8.11.0003 - PJE, requerido pelo BANCO SISTEMA S.A - CNPJ: 76.543.115/0001-94, em desfavor de JAIRO DIAS PEREIRA - CPF: 117.227.621-87, e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA - CPF: 047.947.961-53, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor para garantia da dívida. Arquivado nesta Serventia Registral na pasta da matrícula n. 19.677. Emolumentos R\$ 77,00. Selo Digital BOV 21214. A Escrevente Juramentada <i>Luana de Souza Ferreira</i> LUANA DE SOUZA FERREIRA.</p>		
<b>MATRÍCULA Nº</b> 20.802	<p style="text-align: center;"><b>1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <i>Dalva Dornela Lima de Almeida</i> Tabeliã Oficial</p> <p style="text-align: center;"><b>ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE</b></p> <p><b>Dados do Certificado:</b> Luana de Souza Ferreira Escrevente Juramentada</p> <p><b>Versão:</b> V3 <b>Número de série:</b> 62012103225387dd <b>Algoritmo de assinatura:</b> sha256RSA <b>Algoritmo de hash de assinatura:</b> sha256 <b>Emissor:</b> CN AC SOLUTI Multipla v5 OU = AC SOLUTI v5 O = ICP-Brasil C = BR <b>Válido a partir de:</b> segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00 <b>Válido até:</b> sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00</p> <p>Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) Ato(s): 8.176.177 Selo Digital: BR Y 53774 Valor: 67,60 Consulte no site: <a href="http://www.tjmt.jus.br/selos">www.tjmt.jus.br/selos</a> Válido por 30(trinta) dias</p> 		



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
494968	00000000494968	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA GABRIEL GONÇALVES SOARES	1423	274		28		0
Complemento	Bairro	Cidade		UF		
	PQ. SAGRADA FAMILIA	RONDONÓPOLIS		MT		
Condomínio	Loteamento			CEP		
						78.735-523
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	93 - REGIAO FISCAL 93	93	TERRITORIAL	00000000494968		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
JAIRO DIAS PEREIRA-ESPOLIO						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
12,500 m <sup>2</sup>	12,500	0,000	30,000	30,000	12,500	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
375,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	43.920,00	0,00	43.920,00	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1974	/ /	0	375,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
						1,00
						1,00
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
494976	00000000494976	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA GABRIEL GONÇALVES SOARES	1411	274		29		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		PQ. SAGRADA FAMILIA		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.735-523
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	93 - REGIAO FISCAL 93	93	TERRITORIAL	00000000494976		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
JAIRO DIAS PEREIRA-ESPOLIO						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
12,500 m <sup>2</sup>	12,500	0,000	30,000	30,000	12,500	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
375,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	43.920,00	0,00	43.920,00	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1974	/ /	0	375,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095792

### Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

#### 1. Responsável Técnico

MARCELO JARA	RNP: 1301402702
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: JAIRO DIAS PEREIRA	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: ESTRADA RURAL	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PARANATINGA	UF: MT
País: Brasil	CEP: 78.870-000
Contrato:	Celebrado em: 23/05/2023
Valor: R\$ 3.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA
Ação Institucional:	

#### 3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AVENIDA ÍTRIO CORRÊA DA COSTA	CIDADE SALMEN	1313	Q.68 LTS. 01 A 06 E 11 A 18 MATR 33.605 A 33.610 E 33.615 A 33.622	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.705-162	016°28'00.00" S 054°39'00.00" O
AVENIDA SÃO JOÃO	JARDIM SANTA BÁRBARA	415 E 445	MATR 19.677 E 21.795	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.714-324	016°26'00.00" S 054°37'00.00" O
RUA GABRIEL GONÇALVES SOARES	PARQUE SAGRADA FAMÍLIA	S/N	L.28 E 29 DA Q.274 - MATR 20.801 E 20.802	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.735-523	016°28'00.00" S 054°35'00.00" O
AVENIDA SENADOR ATÍLIO FONTANA	DISTRITO INDUSTRIAL	438	MATR 32.202	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.745-800	016°28'00.00" S 054°40'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023      Previsão Término: 29/05/2023      Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA      Proprietário: JAIRO DIAS PEREIRA      CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: OUTRO

#### 4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

#### 5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.
--

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

#### 7. Entidade de Classe

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

**MARCELO**      Assinado de forma digital por /  
**JARA:43654134149**      MARCELO JARA:43654134149  
Local      data  
 Dados: 2023.05.29 11:07:14 -03'00'

436.541.341-49 - MARCELO JARA

117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA

#### 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
 A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br).  
 A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br)    [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
 tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
 Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010914809

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:20  
 Número do documento: 23053020032797500000115559603  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032797500000115559603>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:29



AGROFLORESTAL  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008cMT

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Avenida Sen. Atilio Fontana, 438 - Módulos 16 a 47 e 48 a 79 (APO)
<b>Bairro:</b>	Distrito Industrial de Rondonópolis
<b>Cidade:</b>	Rondonópolis - MT

Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
32202	0,00m <sup>2</sup>	15.832,78m <sup>2</sup>	51.200,00m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



Imagem orbital da propriedade

### Valor de mercado

R\$ 21.337.000,00

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- As construções não estão averbadas.
- Está locado uma área de terreno com aproximadamente 140m<sup>2</sup>, para instalação de antena de telefonia celular.
- No cadastro de IPTU consta Lote 7 da Quadra APO.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

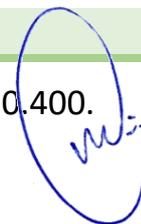
ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.



## SUMÁRIO

---

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>17</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>24</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>27</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>35</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>36</b>



## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de melhorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.



determinado período de tempo.

- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrícula 32202 emitida em 25/04/2022 pelo Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício da Comarca de Rondonópolis - MT.
- IPTU 629286 - Rondonópolis - MT.
- DAM de IPTU.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA	01.318.534/0001-23

A certidão de matrícula apresenta HIPOTECA.  
Informação não fornecida sobre situação fiscal.




### 3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de setembro de 2022 às 07:30h, acompanhada pelo Senhor Zé Carlos (Funcionário). Nesta data foram realizados todos os levantamentos em campo, bem como o relatório fotográfico. Para fins ilustrativos, abaixo encontra a reprodução da imagem orbital obtida através do software Google Earth Pro, com destaque na localização da propriedade avaliada.



Imagem orbital do imóvel avaliando

#### COORDENADAS GEOGRÁFIAS

16°28'7.52"S

54°40'18.16"O

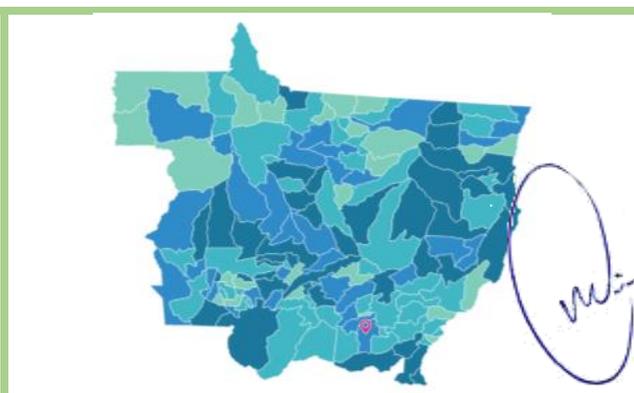
### 4. LOCALIZAÇÃO

#### 4.1 MUNICÍPIO

Rondonópolis é um município do estado de Mato Grosso, localizado na mesorregião Sudeste Mato-grossense e na microrregião de Rondonópolis. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2010) era de habitantes, o IDHM é de 0,755 e o PIB per capita em 2018 era de R\$ 49.041,70.



Localização no país



Localização no estado



## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na região do Distrito Industrial do município, com predominância de imóveis industriais e comerciais, em geral com padrão construtivo médio. A localidade possui acesso aos principais

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de ônibus	x
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Avenida Sen. Atilio Fontana esquina com a Rua I e Rua H, na quadra formada também pela Avenida G.

A Avenida Sen. Atilio Fontana é uma via de médio a alto fluxo de veículos, possui aproximadamente 1460 metros de extensão, sendo intersectada pela Av. Anselmo Cardinal, sendo esta uma das principais vias da região.

Largura da via:	30
Qtd. de pistas:	1
Canteiro central:	Não
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Asfalto



Foto do logradouro

## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Zona Industrial - ZI que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem observados:

<b>Zona:</b>	Zona Industrial - ZI
<b>Uso predominante:</b>	Industrial
<b>Taxa de ocupação:</b>	0,60
<b>Taxa de permeabilidade:</b>	0,15
<b>Coef. de aproveitamento:</b>	1

<b>Testada mínima:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo frente:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo fundos:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo lateral:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações




## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 TERRENO

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica irregular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área superficial de 51200,00m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

<b>Frente:</b>	160,00m
<b>Fundos:</b>	160,00m
<b>Esquerda:</b>	320,00m
<b>Direita:</b>	320,00m

<b>Formato:</b>	Regular
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Pedologia:</b>	Seca
<b>Nº de frentes:</b>	Três

<b>Terreno (Matrícula):</b>	51.200,00m <sup>2</sup>
<b>Terreno (IPTU):</b>	51.200,00m <sup>2</sup>

<b>Terreno (Medição):</b>	51.200,00m <sup>2</sup>
<b>Terreno (Em cálculo):</b>	51.200,00m <sup>2</sup>

### 5.2 CONSTRUÇÃO

Armazém comercial, contendo escritório, 05 barracões, 01 copa e 01 sanitários.

<b>Acabamento:</b>	2 - Econômico
<b>Idade:</b>	30 anos

<b>Vida útil:</b>	70 anos
<b>Conservação:</b>	F - Deficiente

<b>Construção (Matrícula):</b>	0,00m <sup>2</sup>
<b>Construção (IPTU):</b>	21.888,00m <sup>2</sup>

<b>Construção (Medição):</b>	15.832,78m <sup>2</sup>
<b>Construção (Em cálculo):</b>	15.832,78m <sup>2</sup>

### 5.3 DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Cômodo	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento teto
05 Barracões	Asfalto	Pintura	Sem forro
Escritório	Cerâmico, granilite, cimentado	M.C. Pintura, azulejo, pintura	F. gesso, laje, sem forro
Copa	Cerâmico	Pintura, azulejo	Sem forro
Sanitário	Cerâmico, cimento queimado	Reboco, pintura, azulejo	Laje



## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

---

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno + Construções).

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

---

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

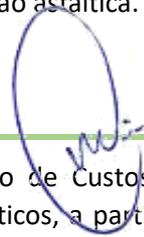
- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.

### 6.3 IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

---

Para obtenção do valor das construções utilizou-se do Método da Quantificação de Custos que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



## 6.4 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 171,40
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 222,82
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 119,98

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	7
T. de Student:	1,44
Desvio Padrão:	0,15
Unitário Médio Saneado:	179,19
Coefficiente de Variação:	13,81%
Limite Superior (R\$/ha)	192,65
Limite Inferior (R\$/ha)	165,72
Intervalo de Confiabilidade	15,03%

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	51.200,00m <sup>2</sup>
Unitário:	179,19 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 9.174.287,95
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 9.174.000,00</b>

FORMAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO						
Item	Área Eq.	Idade	Padrão	V.Unit.	Deprec.	Valor
Galpão	15000,00	30	4 - Simples mínimo	1.409,27	48,285%	10.932.000,00
Escritório	652,60	25	2 - Econômico	2.250,99	34,173%	967.000,00
Copa /bhs	23,66	5	4 - Simples mínimo	2.621,01	19,355%	50.000,00
Sanitário	156,52	25	4 - Simples mínimo	2.613,08	47,677%	214.000,00
<b>Soma</b>	15.832,78					12.163.000,00
<b>Valor Arredondado</b>						<b>12.163.000,00</b>
						<b>768,22 R\$/ m<sup>2</sup></b>



FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL		
Terreno	R\$	9.174.000,00
Construção	R\$	12.163.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>21.337.000,00</b>

## 6.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU II
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III




## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 8. RESULTADOS

---

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**Valor de mercado:**

**R\$ 21.337.000,00 (vinte e um milhões, trezentos e trinta e sete mil reais)**

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

---

- As construções não estão averbadas.
- Está locado uma área de terreno com aproximadamente 140m<sup>2</sup>, para instalação de antena de telefonia celular.
- No cadastro de IPTU consta Lote 7 da Quadra APO.



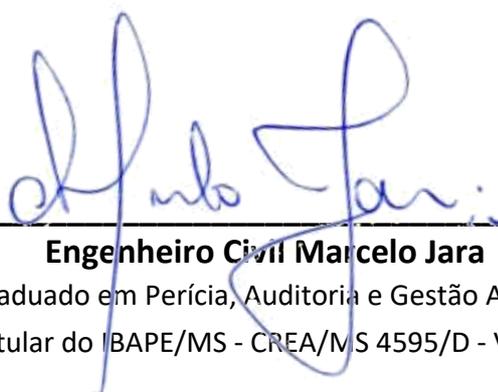
## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 5 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Rondonópolis - MT, 25 de maio de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula



**ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA**

<b>Dado 01</b>							<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Anselmo Cardinal - Distrito Industrial							
<b>Contato:</b>	Ipê Neg Imob - Gislene			<b>Telefone:</b>	(66) 3002-8495 9 9984-1448			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	10.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	100,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 2.600.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	260,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	escritório, guarita, barracão descoberto; muito antigo							
<b>Dado 02</b>							<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Avenida Sen. Atilio Fontana prox Av. Daniel Clemente - Distrito Industrial							
<b>Contato:</b>	Batista Empee Imob - Batista / Sonia			<b>Telefone:</b>	(66) 3422-5102 9 9901-2990			
<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Área de terreno:</b>	96.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	100,00m			
<b>Área construída:</b>	9.430,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	5 - Simples	<b>Idade:</b>	25 ano(s)			
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 28.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.969,25 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	construções antigas, área da matrícula 96.000,00 m <sup>2</sup> + excesso de 7.000,00m <sup>2</sup>							
<b>Dado 03</b>							<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Daniel Clemente - Distrito Industrial							
<b>Contato:</b>	Ipê Neg Imob - Gislene			<b>Telefone:</b>	(66) 3002-8495 9 9984-1448			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	14.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>				
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 3.220.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	230,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								
<b>Dado 04</b>							<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Avenida Sen. Atilio Fontana esq Rua H - Distrito Industrial							
<b>Contato:</b>	REMAX Trieto - Diego Palhano			<b>Telefone:</b>	(66) 9 8447-5070 3022-6113			
<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Área de terreno:</b>	3.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	50,00m			
<b>Área construída:</b>	800,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	5 - Simples	<b>Idade:</b>	20 ano(s)			
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.800.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.250,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								
<b>Dado 05</b>							<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	BR 364 /163 saída para Campo Grande prox ao Quartel							
<b>Contato:</b>	Ipê Neg Imob - Gislene			<b>Telefone:</b>	(66) 3002-8495 9 9984-1448			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	65.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	460,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 13.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	200,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								



**ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA**

<b>Dado 06</b>							<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	BR 364 saída para Pedra Preta frente a BUNGE							
<b>Contato:</b>	Kalyna & Kalyman (corretores)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9625-5919			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	10.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	80,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 3.400.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	340,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Transação			
<b>Observações:</b>	negociado em out/22							
<b>Dado 07</b>							<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	BR 364 saída para Cuiabá - Vila Rica							
<b>Contato:</b>	Colibri Neg Imob - Gabriela			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9631-3978			
<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Área de terreno:</b>	3.500,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	35,00m			
<b>Área construída:</b>	600,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Idade:</b>	20 ano(s)			
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.650.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.750,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Transação			
<b>Observações:</b>	barracões antigos, negociado							
<b>Dado 08</b>							<b>Data:</b>	06/10/2022
<b>Endereço:</b>	BR 364 saída para Cuiabá							
<b>Contato:</b>	Ipê Neg Imob - Gislene			<b>Telefone:</b>	(66) 3002-8495 9 9984-1448			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	60.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	240,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 12.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	200,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								



CAP-2023.008cMT

**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografi	Fator asfalto	Fator pedologia	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		160,00m	51.200,00m <sup>2</sup>	15.832,78m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	2.340.000,00	100,00m	10.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	234,00	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8153
Dado 02	0,90	25.200.000,00	100,00m	96.000,00m <sup>2</sup>	9.430,00m <sup>2</sup>	12.149.322,63	135,94	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0817
Dado 03	0,90	2.898.000,00	0,00m	14.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	207,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	0,7653
Dado 04	0,90	1.620.000,00	50,00m	3.000,00m <sup>2</sup>	800,00m <sup>2</sup>	1.120.109,35	166,63	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	0,7014
Dado 05	0,90	11.700.000,00	460,00m	65.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	180,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0615
Dado 06	1,00	3.400.000,00	80,00m	10.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	340,00	0,82	1,00	1,00	1,00	0,80	0,6523
Dado 07	1,00	1.650.000,00	35,00m	3.500,00m <sup>2</sup>	600,00m <sup>2</sup>	569.311,78	308,77	0,72	1,00	1,00	1,00	0,80	0,5721
Dado 08	0,90	10.800.000,00	240,00m	60.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	180,00	1,04	1,00	1,00	1,00	0,90	0,9364

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	234,00	0,8153	190,79	190,79
Dado 02	135,94	1,0817	147,06	147,06
Dado 03	207,00	0,7653	158,42	158,42
Dado 04	166,63	0,7014	116,88	
Dado 05	180,00	1,0615	191,07	191,07
Dado 06	340,00	0,6523	221,77	221,77
Dado 07	308,77	0,5721	176,63	176,63
Dado 08	180,00	0,9364	168,55	168,55
Média	219,04		171,40	179,19

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	8
Unitário médio homogeneizado:	171,40
Limite superior ( Média*1,3):	222,82
Limite inferior ( Média*0,7):	119,98
Número de dados saneados:	7
Unitário médio saneado:	179,19
Desvio padrão:	24,74
Coefficiente de variação:	13,81%
t de Student:	1,44
Intervalor de confiabilidade:	15,03%
Limite superior do intervalo:	192,65 7,51%
Limite inferior do intervalo:	165,72 -7,51%

VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	51.200,00m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 9.174.287,95
Unitário:	179,19 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 9.174.000,00



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	219,04	Média:	171,40
Desvio padrão:	71,47	Desvio padrão:	31,78
Coef. de variação:	32,63%	Coef. de variação:	18,54%



**ANEXO 02 - CROQUI DAS PESQUISAS**



## ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES

### CONSTRUÇÃO 01

#### Descrição sucinta:

Armazém comercial em estrutura convencional de concreto armado.

#### Divisão interna:

Barracão.

#### Aspectos técnicos:

<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Conservação:</b>	F - Deficiente
<b>Idade:</b>	30 ano(s)	<b>Área:</b>	15.000,00m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 21.139.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 10.932.000,00



Fachada



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES**
**CONSTRUÇÃO 02**
**Descrição sucinta:**

Prédio comercial para administração em alvenaria.

**Divisão interna:**

varanda/garagem, guarita, recepção, circulação, 07 salas, cozinha, 02 sanitários, banheiro, varanda do fundo/área de serviço.

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	2 - Econômico	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	652,60m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 1.469.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 967.000,00



Fachada



## ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES

### CONSTRUÇÃO 03

#### Descrição sucinta:

Copa com banheiros.

#### Divisão interna:

copa, lavatório, sanitário, hall, lavabo, chuveiro.

#### Aspectos técnicos:

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	5 ano(s)	<b>Área:</b>	23,66m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 62.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 50.000,00



Fachada



## ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES

### NOME DA CONSTRUÇÃO 04

#### Descrição sucinta:

Sanitário.

#### Divisão interna:

varanda, 02 sanitários, banheiro e sala.

#### Aspectos técnicos:

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Conservação:</b>	F - Deficiente
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	156,52m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 409.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 214.000,00



Fachada



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
<b>Somatório</b>					<b>9</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU II**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA:** 15,03%

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:** GRAU III

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENEFITORIAIS

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>Somatório</b>					<b>5</b>



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU I**

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>Somatório</b>					<b>4</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU I**



### ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada - Av.Senador Atilio Fontana



Av.Senador Atilio Fontana



Fachada - Rua H



Rua H



Fachada - Rua I



Rua I



Av.Senador Atilio Fontana



Identificação do imóvel



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Acesso aos barracões**



**Balança rodoviária e escritório**



**Barracão 1, 2 e 3**



**Barracão 3, 2 e 1**



**Barracão 1 - desativado**



**Barracão 1 - desativado**



**Barracão 2**



**Barracão 2**



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Copa/banheiros



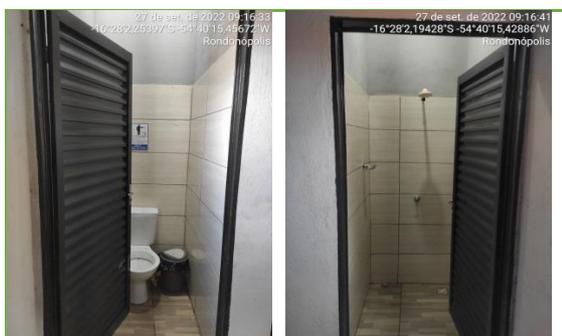
Copa/banheiros



Copa/banheiros



Copa/banheiros



Copa/banheiros



Copa/banheiros



Copa/banheiros



Área locada para telefonia celular



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

32.202	<b>MATRÍCULA Nº</b>	<b>MATRÍCULA Nº</b>	32202	Data 12 de maio de 1988	FLS
				Oficial	1

Uma área de terras com 51.200m<sup>2</sup>, tendo a forma de um retângulo, localizada à Rua "I" com a Avenida B; e Rua H com à Avenida G, dos módulos 16 ao 47 e 48 ao 79 (APO) do Distrito Industrial, de Rondonópolis-MT, dentro dos seguintes limites e confrontações: M1-M2, com rumo magnético de 44°00'SW, com a distância de 320,00 metros, dividindo com a Rua "I", M2-M3 com rumo magnético de 46°00'NW, com a distância de 160,00 metros dividindo com a Avenida "B", M3-M4 com o rumo magnético de 44°00'NE, com a distância de 320,00 metros, dividando com a Rua H e Av. "G", M4-M1 com o rumo magnético de 46°00'SE, com a distância de 160,00 metros dividando com a área do Distrito.

PROPRIETÁRIO: O ESTADO DE MATO GROSSO, neste ato representado pelo Sr. Procurador Geral do Estado, Dr. BENEDITO FLAVIANO DE SOUZA, brasileiro, casado, residente à Rua 32 nº 111 Bairro Boa Esperança em Cuiabá-MT, portador do CPF nº 007.182.111-20 e da carteira de identidade OAB/MT nº 705. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Matrícula nº 5.922, livro nº 2 no RGI local. A Escrevente Juramentada *Márcia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.*

R.1/32.202, em 12 de maio de 1988.  
 TÍTULO: Compra e Venda. TRANSMITENTE: O ESTADO DE MATO GROSSO. ADQUIRENTE: A empresa PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA, inscrita no CGC/MF sob nº 01.318.534/0001-23 e inscrição estadual nº 13.029.911-1 com sede à B s/nº da Quadra 3 Setor Industrial e Comercial de Rondonópolis-MT, neste ato representado por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado à Av. São João nº 450, Jardim Santa Bárbara, nesta cidade, portador da Cédula de Identidade RG nº 206.060-SSP-MT e do CPF nº 117.227.621-87. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 11 de maio de 1988, às fls. 017 do livro nº 164 do Cartório do Sexto Ofício da Comarca de Cuiabá-MT, pelo tab Substº José Pires A. de Assis. Protoc. sob nº 66.690 no RGI nesta data. VALOR: Cz\$ 615.936,00. CONDIÇÕES: Destina-se a presente área para fins de instalação e exploração de seu empreendimento industrial e ou comercial. A Escrevente Juramentada *Márcia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.*

R.2/32.202, em 10 de junho de 1988.  
 ÔNUS: Hipoteca Cedular de 1º Grau. DEVEDORA: PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA, já qualificada, CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, agência de Cuiabá-MT. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Hipotecária de 09 de junho de 1988. PROTOC.: Sob nº 67.088, no RGI nesta data. VALOR: CZ\$ 175.000.000,00. PRAZO: Até 15 de junho de 1994. JUROS: Conforme cláusula "Juros e Reajustes Monetários" da cédula. CONDIÇÕES: As constantes da Cédula objeto deste registro que fica arquivado neste cartório. A Escrevente Juramentada *Márcia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.*

R.3/32.202, em 10/04/2008. Prenotação sob nº 188.484, em 04/04/2008. Canc. ARRESTO: Pelo Auto de Arresto datado de 24/03/2008, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 2005/1824 processado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, requerida pelo MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS contra PARANATINGA ARMAZÉNS GERAIS LTDA, foi arrestado o imóvel da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$10.421,41. Emolumentos Isento. A Escrevente Juramentada *Márcia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.*

Av.4/32.202, em 20/05/2014. Prenotação n.270.857, em 15/05/2014. CANCELAMENTO DE ARRESTO: Fica cancelado o arresto registrado sob n. 3, na presente matrícula, conforme solicitação do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara da Fazenda Pública desta comarca, Dr. Francisco Rogério Barros, contida no Ofício n. 1.747/2013, datado de 18/12/2013, expedido no processo n. 10836-70.2005.811.0003 - (1824/2005) Código 355857. Emolumentos Isento. A Escrevente Juramentada *Márcia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.*

 COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
 ESTADO DE MATO GROSSO

 REGISTRO DE IMÓVEIS  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL

 BELY ROSANGELA A. GARCIA PERES  
 TABELIA ESCRITURAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

 1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Dalva Dornela Lima de Almeida  
 Tabeia Oficial

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

 Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
 Código do(s) Ato(s): 8,176  
 Selo Digital: BRY 53925 Valor: 51,40  
 Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
 Válido por 30(trinta) dias

 Dados do Certificado:  
 Luana de Souza Ferreira  
 Escrevente Juramentada

 Versão: V3  
 Número de série: 420121022253876d  
 Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
 Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
 Emissor: CN AC SOLUTI Multiple v5 OU = AC SOLUTI v5 O = ICP-Brasil C = BR  
 Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00  
 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00

## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
629286	00000000629286	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
AVENIDA SEN. ATILIO FONTANA - LEI 1730	438	APO		7		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		DISTRITO IND. DE RONDONOPCRONDONÓPOLIS				MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.745-800
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	33 - REGIAO FISCAL 33	33	PREDIAL	00000000629286		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
PARANATINGA ARMAZENS GERAIS LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
160,000 m <sup>2</sup>	160,000	0,000	320,000	320,000	160,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
51.200,000 m <sup>2</sup>	21.888,000 m <sup>2</sup>	0,0000	4.957.184,00	7.959.833,28	12.917.017,28	
Valor Declarado						Piscina
0,00						0,000 m <sup>2</sup>
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 0.40						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1985	/ /	0	51.200,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL 1,00
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		11 - MURO		4 - SITUACAO		17 - ESQUINA 1,00
5 - OCUPACAO		22 - EDIFICACAO		6 - PATRIMONIO		31 - PARTICULAR
Serviços Urbanos						
44 - REDE DE AGUA			46 - REDE ELETRICA			
47 - REDE TELEFONICA			49 - PASSEIO			
50 - CONS. VIAS PUBL.			55 - ILUMINACAO ESPE			
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO A	CONSTRUÇÃO	/ /	/ /	71	624,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
7 - TIPO DA EDIFICACAO		33 - ISOLADA		8 - DESTINACAO		49 - PRESTACAO DE SERVICO
9 - UTILIZACAO		62 - PROPRIA		10 - VEDACAO ESTRUTURA		71 - ALVENARIA/CONCRETO 25,00
11 - REV. INTERNO		79 - REBOCO		12 - REV. EXTERNO 3,00		91 - REBOCO 3,00
13 - ESTRUTURA COBERTURA		102 - MADEIRA		14 - PINTURA INTERNA		109 - SEM
15 - PINTURA EXTERNA		115 - SEM		16 - ESQUADRIAS		116 - FERRO 6,00
17 - COBERTURA		122 - TELHA DE CERAMICA		18 - FORRO 8,00		129 - LAJE 8,00
19 - PISO		138 - CIMENTADO		20 - INSTALACAO SANITARIA		151 - MAIS DE UMA 11,00
21 - INSTALACAO ELETRICA		154 - SEMI-EMBUTIDA		22 - CONSERVACAO		157 - BOA 0,90
23 - DEST. DETRITO		164 - FOSSA SEPTICA		24 - COMBATE A INCENDIO		168 - FIXO
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO B	CONSTRUÇÃO	/ /	/ /	46	20.640,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
7 - TIPO DA EDIFICACAO		33 - ISOLADA		8 - DESTINACAO		57 - INDUSTRIA
9 - UTILIZACAO		62 - PROPRIA		10 - VEDACAO ESTRUTURA		71 - ALVENARIA/CONCRETO 25,00
11 - REV. INTERNO		79 - REBOCO		12 - REV. EXTERNO 3,00		91 - REBOCO 3,00

Emitido Por:

Em: SEXTA-FEIRA, 21 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 2

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

13 - ESTRUTURA COBERTURA	101 - METALICA	14 - PINTURA INTERNA	108 - CAIACAO	1,00		
15 - PINTURA EXTERNA	114 - CAIACAO	1,00 16 - ESQUADRIAS	121 - SEM			
17 - COBERTURA	126 - METALICA	6,00 18 - FORRO	136 - SEM FORRO			
19 - PISO	138 - CIMENTADO	2,00 20 - INSTALACAO SANITARIA	152 - SEM			
21 - INSTALACAO ELETRICA	154 - SEMI-EMBTIDA	5,00 22 - CONSERVACAO	157 - BOA	0,90		
23 - DEST. DETRITO	164 - FOSSA SEPTICA	24 - COMBATE A INCENDIO	168 - FIXO			
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO C	CONSTRUÇÃO	/ /	/ /	75	624,000	0,0000
Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)	Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)			
7 - TIPO DA EDIFICACAO	33 - ISOLADA	8 - DESTINACAO	61 - COMERCIO			
9 - UTILIZACAO	63 - ALUGADA	10 - VEDACAO ESTRUTURA	67 - ALVENARIA	10,00		
11 - REV. INTERNO	79 - REBOCO	3,00 12 - REV. EXTERNO	91 - REBOCO	3,00		
13 - ESTRUTURA COBERTURA	102 - MADEIRA	14 - PINTURA INTERNA	107 - LATEX	4,00		
15 - PINTURA EXTERNA	113 - LATEX	4,00 16 - ESQUADRIAS	116 - FERRO	6,00		
17 - COBERTURA	122 - TELHA DE CERAMICA	8,00 18 - FORRO	129 - LAJE	8,00		
19 - PISO	142 - GRANILITE	13,00 20 - INSTALACAO SANITARIA	151 - MAIS DE UMA	11,00		
21 - INSTALACAO ELETRICA	154 - SEMI-EMBTIDA	5,00 22 - CONSERVACAO	157 - BOA	0,90		
23 - DEST. DETRITO	164 - FOSSA SEPTICA	24 - COMBATE A INCENDIO	168 - FIXO			





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095792

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

MARCELO JARA	RNP: 1301402702
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

2. Dados do Contrato

Contratante: JAIRO DIAS PEREIRA	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: ESTRADA RURAL	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PARANATINGA	UF: MT
Contrato:	Celebrado em: 23/05/2023
Valor: R\$ 3.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA
Ação Institucional:	País: Brasil
	CEP: 78.870-000

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AVENIDA ÍTRIO CORRÊA DA COSTA	CIDADE SALMEN	1313	Q.68 LTS. 01 A 06 E 11 A 18 MATR 33.605 A 33.610 E 33.615 A 33.622	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.705-162	016°28'00.00" S 054°39'00.00" O
AVENIDA SÃO JOÃO	JARDIM SANTA BÁRBARA	415 E 445	MATR 19.677 E 21.795	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.714-324	016°26'00.00" S 054°37'00.00" O
RUA GABRIEL GONÇALVES SOARES	PARQUE SAGRADA FAMÍLIA	S/N	L.28 E 29 DA Q.274 - MATR 20.801 E 20.802	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.735-523	016°28'00.00" S 054°35'00.00" O
AVENIDA SENADOR ATÍLIO FONTANA	DISTRITO INDUSTRIAL	438	MATR 32.202	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.745-800	016°28'00.00" S 054°40'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023 Previsão Término: 29/05/2023 Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA Proprietário: JAIRO DIAS PEREIRA CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: OUTRO

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.
--

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

MARCELO Assinado de forma digital por /  
JARA:43654134149 MARCELO JARA:43654134149  
Dados: 2023.05.29 11:07:14 -03'00'

436.541.341-49 - MARCELO JARA

117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010914809



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:21  
Número do documento: 23053020032928800000115559602  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020032928800000115559602>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:30

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Rua Monte Castelo esquina Goiás, s/nº - Lotes 01 a 06 e 11 a 18 da Quadra 68
<b>Bairro:</b>	Cidade Salmem
<b>Cidade:</b>	Rondonópolis - MT

Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
33605 a 33610 e 33615 a 33622	0,00m <sup>2</sup>	1.110,38m <sup>2</sup>	8.550,00m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



Imagem orbital da propriedade

**Valor de mercado**

**R\$ 2.368.000,00**

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

O Laudo de Avaliação contempla 14 Matrículas (33605 a 33610 e 33615 a 33622), as respectivas matrículas referem-se apenas do lote 01 e 06 e 11 a 18 da quadra 68, totalizando uma área de terreno de 8.550,00 m<sup>2</sup>.

As construções não estão averbadas.

O imóvel está locado.

As Ruas Quinze de Novembro, Paraná e parte da Monte Castelo não foram implantadas.

Consideramos a área estimada de APP de 1.000,00m<sup>2</sup>.

Área de cálculo do terreno = 8.550,00 - 1.000,00 = 7.500,00m<sup>2</sup>

Fazer o levantamento topográfico para demarcação dos lotes e a área de influência da APP.

*ms*



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.



## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>17</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>23</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>26</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>34</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>56</b>
<b>Anexo 07 - Croqui Quadra 68</b>	<b>71</b>




## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.



CAP-2023.008dMT

determinado período de tempo.

- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrículas 33605 a 33610 e 33615 a 33622 emitidas em 25/04/2022 pelo Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício da Comarca de Rondonópolis - MT.
- IPTU 166251/278/286/294/308/316/367/375/383/391/405/413/421/448 - Rondonópolis - MT.
- Boletins de Cadastro Imobiliário - BCI.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
TRANSPARANATINGA - TRANSPORTADORA LTDA	01.303.700/0001-18

As certidões de matrícula apresentam diversas PENHORAS.  
Informação não fornecida sobre situação fiscal.



### 3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de setembro de 2022 às 12:40h, acompanhada pelo Senhor Zé Carlos (Funcionário). Nesta data foram realizados todos os levantamentos em campo, bem como o relatório fotográfico. Para fins ilustrativos, abaixo encontra a reprodução da imagem orbital obtida através do software Google Earth Pro, com destaque na localização da propriedade avaliada.



Imagem orbital do imóvel avaliando

#### COORDENADAS GEOGRÁFIAS

16°28'7.59"S

54°39'30.78"O

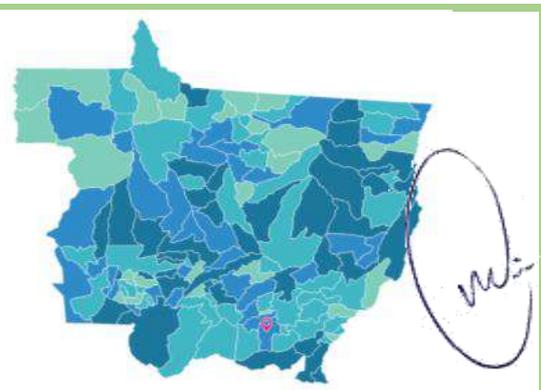
### 4. LOCALIZAÇÃO

#### 4.1 MUNICÍPIO

Rondonópolis é um município do estado de Mato Grosso, localizado na mesorregião Sudeste Mato-grossense e na microrregião de Rondonópolis. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2010) era de habitantes, o IDHM é de 0,755 e o PIB per capita em 2018 era de R\$ 49.041,70.



Localização no país



Localização no estado



## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na região da Cidade Salmen, com predominância de imóveis residenciais e comerciais nas ruas e avenidas principais, em geral com padrão construtivo médio. A localidade possui

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de ônibus	x
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Rua Monte Castelo esquina Goiás esquina também com as Ruas Paraná e Quinze de Novembro .

A Rua Monte Castelo é uma via de baixo fluxo de veículos, possui aproximadamente 860 metros de extensão, sendo intersectada pela Av. Itirio Correa da Costa, sendo esta uma das principais vias da região.

Largura da via:	15
Qtd. de pistas:	1
Canteiro central:	Não
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Chão batido



Foto do logradouro

## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Zona de Baixa Densidade - ZBD que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem observados:

<b>Zona:</b>	Zona de Baixa Densidade - ZBD
<b>Uso predominante:</b>	Residencial / Comercial
<b>Taxa de ocupação:</b>	0,75 ; 0,85
<b>Taxa de permeabilidade:</b>	0,15 ; 0,10
<b>Coef. de aproveitamento:</b>	1,5

<b>Testada mínima:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo frente:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo fundos:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo lateral:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações




## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 TERRENO

O terreno referente ao imóvel possui configuração geométrica irregular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área superficial de 7550,00m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

<b>Frente:</b>	30+60
<b>Fundos:</b>	90,00m
<b>Esquerda:</b>	120,00m
<b>Direita:</b>	37,50+82,50

<b>Formato:</b>	Irregular
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Pedologia:</b>	Seca
<b>Nº de frentes:</b>	Quatro

<b>Terreno (Matrícula):</b>	8.550,00m <sup>2</sup>
<b>Terreno (IPTU):</b>	8.550,00m <sup>2</sup>

<b>Terreno (Medição):</b>	8.550,00m <sup>2</sup>
<b>Terreno (Em cálculo):</b>	7.550,00m <sup>2</sup>

### 5.2 CONSTRUÇÃO

Barracão semiaberto, em estrutura metálica, contendo escritório com banheiro, depósito e área da oficina; sanitário e residência.

<b>Acabamento:</b>	5 - Simples
<b>Idade:</b>	25 anos

<b>Vida útil:</b>	70 anos
<b>Conservação:</b>	E - Regular

<b>Construção (Matrícula):</b>	0,00m <sup>2</sup>
<b>Construção (IPTU):</b>	1.046,75m <sup>2</sup>

<b>Construção (Medição):</b>	1.110,38m <sup>2</sup>
<b>Construção (Em cálculo):</b>	1.110,38m <sup>2</sup>

### 5.3 DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Cômodo	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento teto
Barracão	concreto desempenado, cimento queimado, cerâmico	pintura, m.c. pintura, azulejo	sem forro, laje
Sanitário	cerâmico	pintura	Laje
Casa	cerâmico	pintura, azulejo	laje



## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

---

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno + Construções).

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

---

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

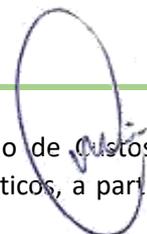
- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.

### 6.3 IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

---

Para obtenção do valor das construções utilizou-se do Método da Quantificação de Custos que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



## 6.4 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 182,27
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 236,95
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 127,59

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	6
T. de Student:	1,48
Desvio Padrão:	0,20
Unitário Médio Saneado:	182,13
Coefficiente de Variação:	16,63%
Limite Superior (R\$/ha)	200,43
Limite Inferior (R\$/ha)	163,83
Intervalo de Confiabilidade	20,09%

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	7.550,00m <sup>2</sup>
Unitário:	182,13 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 1.375.082,30
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 1.375.000,00</b>

FORMAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO						
Item	Área Eq.	Idade	Padrão	V.Unit.	Deprec.	Valor
Galpão	1000,00	25	4 - Simples mínimo	1.409,00	34,138%	928.000,00
Sanitário	44,96	25	2 - Econômico	2.246,32	73,267%	27.000,00
Casa	65,42	25	2 - Econômico	2.247,19	74,150%	38.000,00
Soma	1.110,38					993.000,00
<b>Valor Arredondado</b>						<b>993.000,00</b>
						<b>894,29 R\$/ m<sup>2</sup></b>



FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL		
Terreno	R\$	1.375.000,00
Construção	R\$	993.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>2.368.000,00</b>

VALOR DO IMÓVEL		
Lotes 1, 2, 13, 16, 17 e 18	R\$	1.571.947,37
Lote 3	R\$	108.552,63
Lote 4	R\$	108.552,63
Lote 5	R\$	90.460,53
Lote 6	R\$	90.460,53
Lote 11	R\$	108.552,63
Lote 12	R\$	108.552,63
Lote 14	R\$	90.460,53
Lote 15	R\$	90.460,53
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>2.368.000,00</b>

## 6.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU I
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III



## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

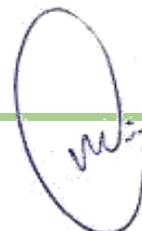
De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



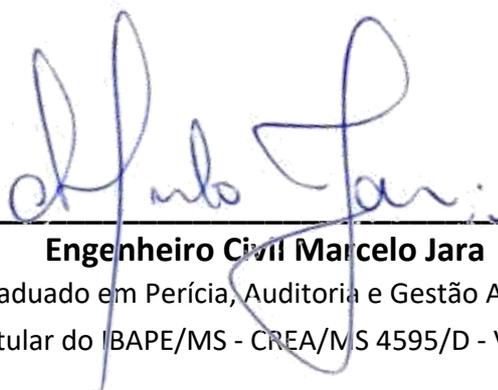
## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 7 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Rondonópolis - MT, 25 de maio de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula
- Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário
- Anexo 07 - Croqui Quadra 68



## 8. RESULTADOS

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**Valor de mercado:**

**R\$ 2.368.000,00 (dois milhões, trezentos e sessenta e oito mil reais)**

VALOR DO IMÓVEL		
Lotes 1, 2, 13, 16, 17 e 18	R\$	1.571.947,37
Lote 3	R\$	108.552,63
Lote 4	R\$	108.552,63
Lote 5	R\$	90.460,53
Lote 6	R\$	90.460,53
Lote 11	R\$	108.552,63
Lote 12	R\$	108.552,63
Lote 14	R\$	90.460,53
Lote 15	R\$	90.460,53
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$</b>	<b>2.368.000,00</b>

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

O Laudo de Avaliação contempla 14 Matrículas (33605 a 33610 e 33615 a 33622), as respectivas matrículas referem-se apenas do lote 01 e 06 e 11 a 18 da quadra 68, totalizando uma área de terreno de 8.550,00 m<sup>2</sup>. As construções não estão averbadas.

O imóvel está locado.

As Ruas Quinze de Novembro, Paraná e parte da Monte Castelo não foram implantadas.

Consideramos a área estimada de APP de 1.000,00m<sup>2</sup>.

Área de cálculo do terreno = 8.550,00 - 1.000,00 = 7.500,00m<sup>2</sup>

Fazer o levantamento topográfico para demarcação dos lotes e a área de influência da APP.




**ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA**

<b>Dado 01</b>					<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua Pernambuco prox Rua Sueli Maria da Silva - Cidade Salmen					
<b>Contato:</b>	Jorge Sato (corretor)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9903-9849	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	540,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 240.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	444,44 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						
<b>Dado 02</b>					<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua Pernambuco prox Rua Sueli Maria da Silva - Cidade Salmen					
<b>Contato:</b>	COOPERRMT			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9670-4330 3026-1600	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.512,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	36,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 606.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	400,79 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>	murado; cod 0164-COT7					
<b>Dado 03</b>					<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua sem denominação (rotatória) - Cidade Salmen					
<b>Contato:</b>	Edson (corretor)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9701-0706	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	450,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	15,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 150.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	333,33 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						
<b>Dado 04</b>					<b>Data:</b>	14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua 15 de Novembro prox Rua Gen. Mascarenhas de Moraes - Cidade Salmen					
<b>Contato:</b>	COOPERRMT			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9670-4330 3026-1600	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	672,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 220.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	327,38 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						
<b>Dado 05</b>					<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua Rio Grande do Sul esq Rua Alexandria Alves Freitas - Cidade Salmen					
<b>Contato:</b>	Antonio (corretor)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9984-2559	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	2.362,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	45,00m	
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.300.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	550,38 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta	
<b>Observações:</b>						





**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008dMT

### ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 06</b>							<b>Data:</b> 14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Rua Diogo Podesta Albres esq Salmen Hanze - Novo Horizonte						
<b>Contato:</b>	Geremias (proprietário)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9204-8869		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	351,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	13,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 200.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	569,80 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>							
<b>Dado 07</b>							<b>Data:</b> 25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua Primeiro de Abril esq Rua Espirito Santo - Novo Horizonte						
<b>Contato:</b>	RE/MAX Correta - Aurenny / Luciano			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9600-7293		
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	3.203,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	36,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.345.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	419,92 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>	frente para 3 ruas						
<b>Dado 08</b>							<b>Data:</b> 14/10/2022
<b>Endereço:</b>	Av. Itrio Correa da Costa - Cidade Salmen						
<b>Contato:</b>	Cissa Carvalho (corretora)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9984-5277		
<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Área de terreno:</b>	2.100,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	45,00m		
<b>Área construída:</b>	999,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Idade:</b>	20 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	E - Regular	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 2.400.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	2.402,40 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>	Barracão 771,00m <sup>2</sup> ; Casa 228,00m <sup>2</sup> ; frenta para duas ruas						



CAP-2023.008dMT

**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografi	Fator asfalto	Fator pedologia	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		30+60	7.550,00m <sup>2</sup>	1.110,38m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	216.000,00	12,00m	540,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	400,00	0,72	1,00	0,70	1,00	0,85	0,4279
Dado 02	0,90	545.400,00	36,00m	1.512,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	360,71	0,82	1,00	0,70	1,00	0,85	0,4867
Dado 03	0,90	135.000,00	15,00m	450,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	300,00	0,70	1,00	0,70	1,00	0,85	0,4182
Dado 04	0,90	198.000,00	0,00m	672,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	294,64	0,74	1,00	0,70	1,00	0,85	0,4397
Dado 05	0,90	1.170.000,00	45,00m	2.362,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	495,34	0,86	1,00	0,70	1,00	0,80	0,4843
Dado 06	0,90	180.000,00	13,00m	351,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	512,82	0,68	1,00	0,70	1,00	0,85	0,4054
Dado 07	0,90	1.210.500,00	36,00m	3.203,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	377,93	0,90	1,00	0,70	1,00	0,85	0,5345
Dado 08	0,90	2.160.000,00	45,00m	2.100,00m <sup>2</sup>	999,00m <sup>2</sup>	947.904,11	577,19	0,85	1,00	0,70	1,00	0,60	0,3579

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	400,00	0,4279	171,15	171,15
Dado 02	360,71	0,4867	175,54	175,54
Dado 03	300,00	0,4182	125,47	
Dado 04	294,64	0,4397	129,57	129,57
Dado 05	495,34	0,4843	239,89	
Dado 06	512,82	0,4054	207,92	207,92
Dado 07	377,93	0,5345	202,01	202,01
Dado 08	577,19	0,3579	206,59	206,59
Média	414,83		182,27	182,13

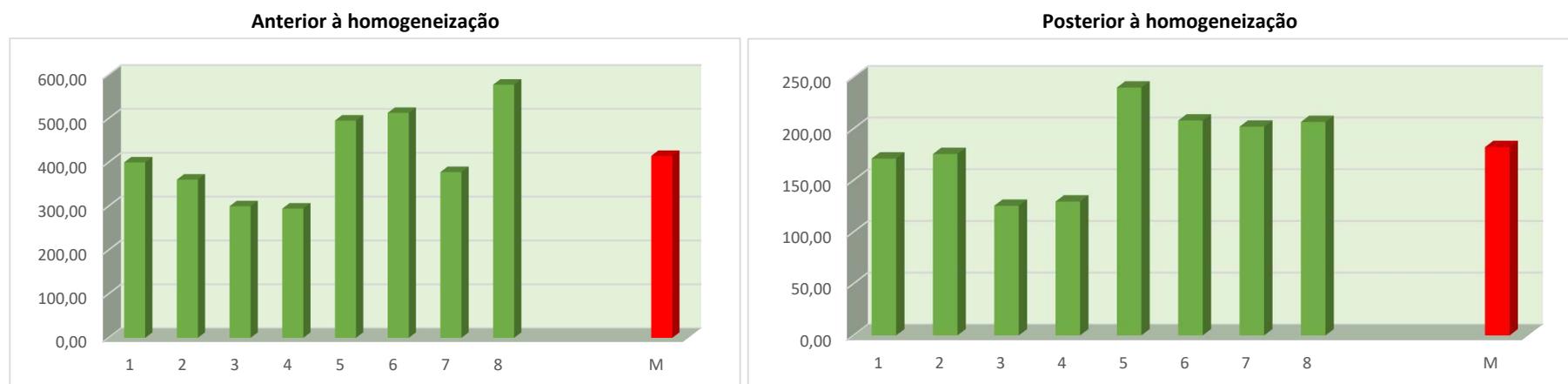
SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	8
Unitário médio homogeneizado:	182,27
Limite superior ( Média*1,3):	236,95
Limite inferior ( Média*0,7):	127,59
Número de dados saneados:	6
Unitário médio saneado:	182,13
Desvio padrão:	30,28
Coefficiente de variação:	16,63%
t de Student:	1,48
Intervalor de confiabilidade:	20,09%
Limite superior do intervalo:	200,43
Limite inferior do intervalo:	163,83

VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	7.550,00m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 1.375.082,30
Unitário:	182,13 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 1.375.000,00



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

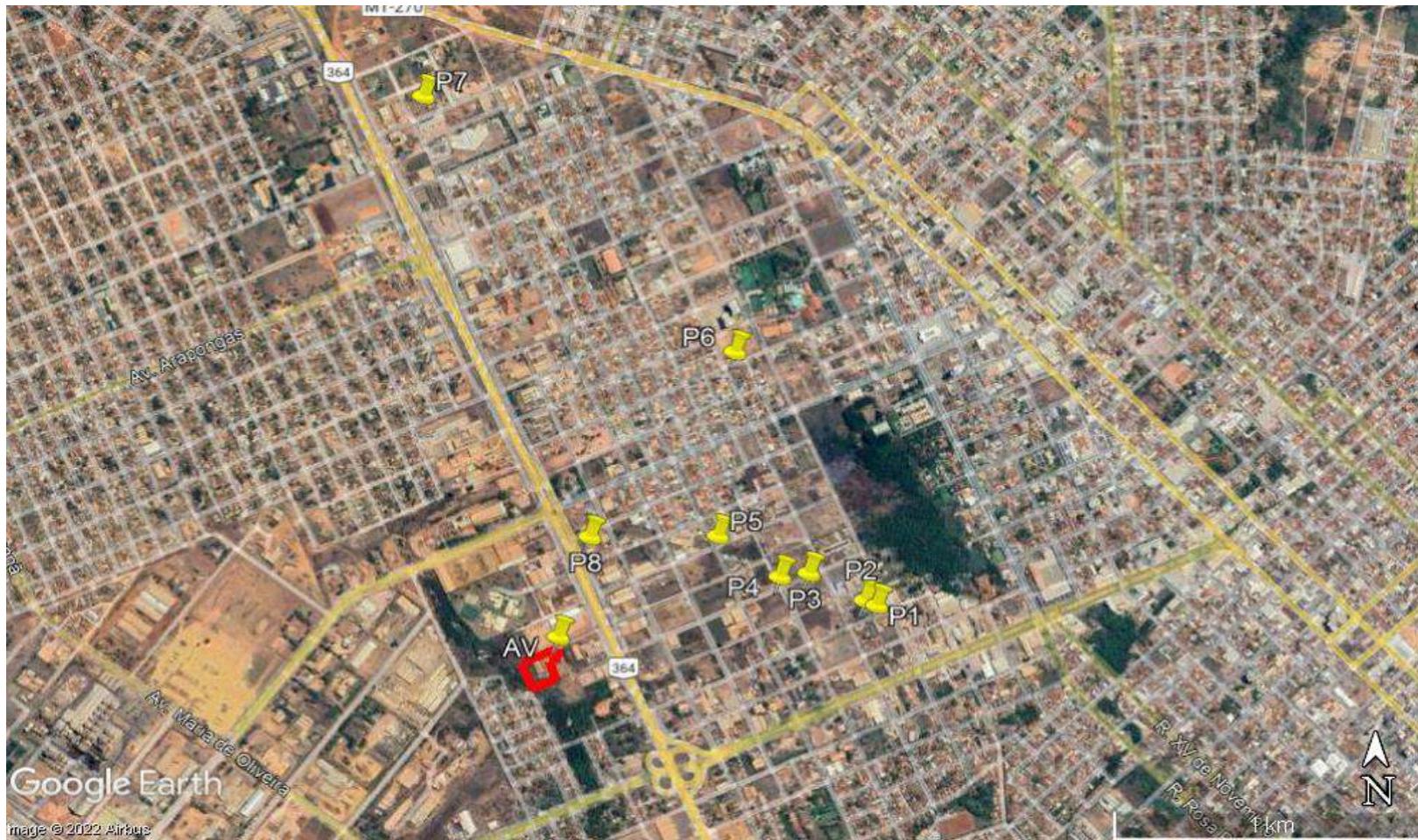
**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	414,83	Média:	182,27
Desvio padrão:	103,22	Desvio padrão:	39,88
Coef. de variação:	24,88%	Coef. de variação:	21,88%



**ANEXO 02 - CROQUI DAS PESQUISAS**



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES**

**CONSTRUÇÃO 01**

**Descrição sucinta:**

Barracão semiaberto, em estrutura metálica

**Divisão interna:**

escritório com banheiro, depósito e área da oficina.

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Galpão	<b>Padrão:</b>	4 - Simples mínimo	<b>Conservação:</b>	E - Regular
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	1.000,00m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

<b>Valor da construção novo:</b>	R\$ 1.409.000,00
<b>Valor da construção depreciado:</b>	R\$ 928.000,00



Fachada



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES**

**CONSTRUÇÃO 02**

**Descrição sucinta:**

Sanitário em alvenaria.

**Divisão interna:**

sanitário

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	2 - Econômico	<b>Conservação:</b>	H - Muito ruim
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	44,96m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 101.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 27.000,00



Fachada



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - CONSTRUÇÕES**

**CONSTRUÇÃO 03**

**Descrição sucinta:**

Residencia em alvenaria

**Divisão interna:**

varanda, sala, circulação, 02 quartos, banheiro e cozinha.

**Aspectos técnicos:**

<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Padrão:</b>	2 - Econômico	<b>Conservação:</b>	H - Muito ruim
<b>Idade:</b>	25 ano(s)	<b>Área:</b>	65,42m <sup>2</sup>	<b>CUB (R8N):</b>	R\$ 2.644,01

**Valor da construção novo:** R\$ 147.000,00

**Valor da construção depreciado:** R\$ 38.000,00



Fachada



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	1
<b>Somatório</b>					<b>8</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU I**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA:** 20,09%

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:** GRAU III

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENEFITORIAIS

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>Somatório</b>					<b>5</b>



**ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO****ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>Somatório</b>					<b>3</b>

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I**



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Barracão semiaberto**



**Barracão semiaberto**



**Barracão semiaberto**



**Barracão semiaberto**



**Barracão semiaberto**



**Barracão semiaberto**



**Barracão semiaberto**



**Barracão semiaberto**



CAP-2023.008dMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Barracão semiaberto



Barracão semiaberto



Barracão semiaberto



Barracão semiaberto



Barracão semiaberto



Barracão semiaberto



Sanitário



Sanitário



CAP-2023.008dMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Sanitário



Sanitário



Sanitário



Sanitário



Sanitário



Residência



Residência



Residência



CAP-2023.008dMT

**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Residência



Residência



Residência



Residência



Residência



Residência



Residência



Residência



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Rua Goias



Rua Goias



Rua Quinze de Novembro



Rua Quinze de Novembro bloqueada



Rua Quinze de Novembro abandonada



Vista interna dos lotes



Vista interna dos lotes



Vista interna dos lotes



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.605	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.605	Data 27 de Outubro de 1988	FLS. 1
	Oficial <i>[Assinatura]</i>		
<b>IMÓVEL</b>			
Um lote de terreno para construção, situado no Loteamento denominado "CIDADE SALMEN", nesta cidade de Rondonópolis, com a área de 562,50 mts <sup>2</sup> , LOTE Nº 01 DA QUADRA Nº 68, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, por 37,50 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua Paraná, pelo lado direito com a Rua Monte Castelo, pelo lado esquerdo com o lote nº 18 e aos fundos com o lote nº 02 (parte). PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da Cédula de Identidade RG nº - 14.057-SSP/MT, C.P.F. nº 003.742.881-00, residente e domiciliado a Av. - Marechal Rondon nº 584, nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Registro nº - 01 livro nº 82, na matrícula nº 23.167, no RGI local. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.1/33.605, em 27 de Outubro de 1988 TÍTULO :- Compra e venda. TRANSMITENTE:- JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA - TRANSPORTADORA LTDA - SOCIEDADE COMERCIAL, sito a BR 364, K M-203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no C.G.C. do M.F. sob nº 01.303.700/0001-18, Inscrição Estadual nº 13.028.-/261-8, neste ato representada por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT, C.P.F. nº 117.227.621-87, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 vº do livro nº - 128, das notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentado Edson Aoyama Nagai. PROTOC. sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR :- R\$ 900.000,00, computado nas matrículas 33.606 e 33.622. CONDIÇÕES:- As Legais. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
Av.2/33.605, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escritania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.			
R.3/33.605, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escritania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO Bamerindus DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.4/33.605, em 16/02/2004. Prenotação nº 145.147 em 11/02/2004. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 08 de janeiro de 2004, extraído dos autos nº 465/1999 de Execução Fiscal, processado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, promovido pela FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, em favor da autora, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.072,44. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.5/33.605, em 23/12/2008. Prenotação sob nº 196.277, em 17/12/2008. Can. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 15/12/2008 e Mandado nº 01245/2008/2104/027 datado de 20/06/2008, extraído do Processo nº			

33.605

MATRÍCULA Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.605	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.605	Data 27 de outubro de 1988	FLS. 1 <sup>vo</sup>
	<b>IMÓVEL</b>	Oficial <i>[Assinatura]</i>	
<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.605  <b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b>  COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO  <b>REGISTRO GERAL</b> LIVRO 2  HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL	00935.2004.021.23.00-3, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovido por ELENILSON SILVA DE OLIVEIRA contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 31.551,36. Emolumentos R\$ 39,40. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.6/33.605, em 18/09/2009. Prenotação nº 202.848, em 11/09/2009. CANCELADO PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 10/09/2009 e Mandado nº 01400/2009/2104/027 datado de 24/07/2009, extraído do Processo nº 02545.2004.021.23.00-8, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovido por OSVALDO GONÇALVES DE OLIVEIRA contra IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, JAIRO DIAS PEREIRA e TRANSPORTADORA TRANSPARANATINGA LTDA E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 41.321,43. Emolumentos R\$ 39,40. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.7/33.605, em 02/03/2010. Prenotação sob n. 206.878, em 12/02/2010. CANCELAMENTO DE PENHORA: Fica cancelada a penhora registrada sob n. 6 na presente matrícula, por solicitação da MM.ª Juíza do Trabalho da 1ª VT desta comarca, Adenir Alves da Silva Carruesco, contida no Ofício n. 171, expedido em 05/02/2010, no processo n. 02545.2004.021.23.00-8, pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região de Rondonópolis-MT. Emolumentos: R\$ 7,80. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.8/33.605 em 03/02/2012. Prenotação sob n. 232.263, em 31/01/2012. CANCELAMENTO DE PENHORA: Fica cancelada a penhora registrada sob n. 5 na presente matrícula, por determinação da Dr.ª Adenir Alves da Silva Carruesco, MM.ª. Juíza do Trabalho desta comarca, contida no ofício n. 13 passado aos 23/01/2012, expedido no processo n. 00935.2004.021.23.00-3 da Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 1ª VT Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 8,40. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.		
	Av.9/33.605, em 15/04/2013. Prenotação nº 251.175, em 09/04/2013. Cancela PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 09/04/2013, extraído do processo nº 02545.2004.021.23.00-8 - Mandado n. 01683/2012/2104/027 datado de 14/11/2012, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT - Execução, promovido por OSVALDO GONÇALVES DE OLIVEIRA, foi penhorado o imóvel da presente matrícula em favor do autor, para a garantia da dívida no valor de R\$ 4.570,86. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.		
Av.10/33.605, em 16/04/2013. <b>AVERBAÇÃO EX-OFFÍCIO:</b> Procedeu-se a presente averbação, nos termos do art. 213 inciso I alínea "a" da Lei n. 6.015/73 e posterior alterações, para constar que a penhora, acima averbada, é em desfavor de IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, JAIRO DIAS PEREIRA, TRANSPARANATINGA TRANSPORTADOR E OUTROS. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.			
Continua às fls. 1A.....			

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

<b>33.605</b>	<b>MATRÍCULA Nº</b>	33605	Data 27 de outubro de 1988	FLS 1A
	<b>MATRÍCULA Nº</b>		Oficial	

Av.11/33.605, em 11/03/2014. Prenotação n. 267.619, em 07/03/2014.  
**CANCELAMENTO DE PENHORA:** Por determinação da MMª Juíza do Trabalho, Drª Samantha da Silva Hassem Borges, contida no Ofício n. 2.137/2014, datado de 21/02/2014, expedido no processo n. 02545.2004.021.23.00-8 da 1ª Vara do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região desta Comarca fica cancelada a penhora registrada sob n. 9, na presente matrícula. Emolumentos: R\$ 10,10. A Escrevente Juramentada *Maria Célia Lima Botero*  
**MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.**

---

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Dalva Dornela Lima de Almeida*  
 Tabela Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.  
 Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
 Código do(s) Ato(s): 8,176,177  
 Selo Digital: BRV 53782 Valor: 56,80  
 Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
 Valido por 30(trinta) dias



**ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE**

**Dados do Certificado:**  
 Luana de Souza Ferreira  
 Escrevente Juramentada

Versão: V3  
 Número de série: 92012103223208988  
 Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
 Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
 Emissor: DN AC SOUTI Multis vs OU = AC SOUTI vs O = 30P -Brasil C = BR  
 Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00  
 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00

**COMARCA DE RONDONÓPOLIS**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL

**33.605**

**MATRÍCULA Nº**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL

**COMARCA DE RONDONÓPOLIS**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL

**33.605**

**MATRÍCULA Nº**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL

**COMARCA DE RONDONÓPOLIS**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.606 COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.606	Data <u>27 de Outubro de 1988</u>	FLS. <u>1</u>
			Oficial <u>[Assinatura]</u>
<b>IMÓVEL</b>			
<p>Um lote de terreno para construção, sob nº 02 da quadra nº 68, situado - no loteamento denominado "CIDADE SALMEN", nesta cidade, de Rondonópolis - com a área de 675,00 m<sup>2</sup>, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, por 45,00 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações: - Frente para a Rua Monte Castelo, pelo lado direito com o lote nº 03, pelo lado esquerdo com os lotes nºs 17, 18 e 01 e aos fundos com o lote nº 13. PROPRIETÁRIO: - JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da Cédula de Identidade RG nº - 14.057-SSP/MT, C.P.F./M.F. sob nº 003.742.881-00, residente e domiciliado a Avenida Marechal Rondon nº 584, nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: - Registro nº 01 livro nº 02 na matrícula nº 23.167, no RGI local. A Escrevente Juramentada <u>[Assinatura]</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p>R.1/33.606, em 27 de Outubro de 1988:          TÍTULO: - Compra e venda. TRANSMITENTE: - JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE: - TRANSPARANATINGA - TRANSPORTADORA LTDA - SOCIEDADE COMERCIAL sito a BR 364, KM-203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC do MF sob nº 01.303.700/0001-18, Inscrição Estadual nº 13.028.261-8, neste ato representado por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT C.P.F. nº 117.227.621-87, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: - Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 vº do livro nº 128, das notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentado EDSON AOYAMA NAGAI. PROTOC. sob nº 69.668, no RGI local. VALOR: - CZ\$ 900.000,00, - computado às matrículas nºs 33.605, 33.607 a 33.622. CONDIÇÕES: - As Leis. A Escrevente Juramentada <u>[Assinatura]</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p>Av.2/33.606, em 20 de janeiro de 1.995          Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <u>[Assinatura]</u> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.</p>			
<p>R.3/33.606, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data.          PENHORA: - Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO Bamerindus DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <u>[Assinatura]</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p>R.4/33.606, em 16/02/2004. Prenotação nº 145.147 em 11/02/2004.          PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 08 de janeiro de 2004, extraído dos autos nº 465/1999 de Execução Fiscal, processado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, promovido pela FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, em favor da autora, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.072,44. A Escrevente Juramentada <u>[Assinatura]</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p>Av.5/33.606, em 30/12/2009. Prenotação nº 205.502 em 18/12/2009. Cancelado PENHORA: Pelo Auto de Penhora passado aos 16 de dezembro de 2009, pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - Vara</p>			

MATRÍCULA Nº 33.606

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.606	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.606	Data 27 de outubro de 1988	FLS. 1
		<b>IMÓVEL</b>		
<p>do Trabalho de Rondonópolis-MT, extraído do Processo nº 2545/2004 - Mandado nº 2031/2009, promovido por OSVALDO GONÇALVES DE OLIVEIRA contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., IVANE DE CAMPOS MELLHO PEREIRA e JAIRO DIAS PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 41.321,43. Emolumentos R\$ 39,40. A Escrevente Juramentada <i>Melina</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>Av. 6/33.606, em 27/12/2010. Prenotação sob n. 216.910, em 17/12/2010. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 12/12/2010 e Mandado n. 00396/2010/2204/027, extraído do Processo n. 01156.2007.022.23.00-4, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovido pela UNIÃO FEDERAL - INSS contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 14.718,45. Emolumentos Isento. A Escrevente Juramentada <i>Melina</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>Av. 7/33.606, em 11/03/2014. Prenotação n. 267.619, em 07/03/2014. CANCELAMENTO DE PENHORA: Por determinação da MMª Juíza do Trabalho, Drª Samantha da Silva Hassem Borges, contida no Ofício n. 2.137/2014, datado de 21/02/2014, expedido no processo n.02545.2004.021.23.00-8da1ª Vara do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região desta Comarca fidejulgada a penhora registrada sob n. 5, na presente matrícula. Emolumentos: R\$ 10,10. A Escrevente Juramentada <i>Melina</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<b>1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Dalva Dornela Lima de Almeida Tabeliã Oficial		<b>ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE</b>		
Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) Ato(s): 8.176 Selo Digital: BRY 53810 Valor: 51,40 Consulte no site: www.tjmt.jus.br/sdos Válido por 30(trinta) dias		Dados do Certificado: Luana de Souza Ferreira Escrevente Juramentada Versão: V3 Número de série: 6205210322330768 Algoritmo de assinatura: sha256RSA Algoritmo de hash de assinatura: sha256 Emissor: CN AC SOLUTI Multis v5 00 - AC SOLUTI v5 0 - ICP-Brasil C = BR Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 18:13:00 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 18:13:00		
				
HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b> REGISTRO GERAL LIVRO 2			

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

MATRÍCULA Nº /33.607	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	Data: 27 de Outubro de 1988 Oficial: <u>Luana</u>	FLS. <b>1</b>
<b>MATRÍCULA Nº 33.607</b>			
<b>IMÓVEL</b>			
Um lote de terreno para construção sob nº 03, da quadra nº 68, situado no loteamento denominado CIDADE SALMEN, Zona Urbana desta cidade, com área de 675,00 m2, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, por 45,00 metros de extensão de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua Monte Castelo, pelo lado direito com o lote nº 04,,pelo lado esquerdo com os lote nº 02, e aps fundos com o lote nº 12.PROPRIETÁRIO:-JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da Cédula de Identidade RG nº - 14.057/SSP/MT,C.P.F nº 003.742.881-00,residente e domiciliado a Avenida MARECHAL Rondon nº 584,nssta cidade.TRANScrição ANTERIOR:- Registro nº 01 livro nº 02 na matrícula nº 22.167, no RGI local. A ESCRIVENTE JURAMENTADA <u>Maria</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.1/33.607, em 27 de Outubro de 1988. TÍTULO:- Compra e venda. TRANSMITENTE:- JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado.AQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA-TRANSPORTADORA LTDA-SOCIEDADE COMERCIAL, sito a BR-364,KM-2103, Distrito Industrial,nesta cidade, inscrita no CGC-MF sob nº 01.303.700/0001-16, Inscrição Estadual nº 13.028.261-8, neste ato representado por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador do CI/RG nº 206.060-MT, CPF nº 117.227.621-87 residente e domiciliado nesta cidade.FORMA DO TÍTULO:-Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 vº do livro nº 128, das notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentado Edson Aoyama Nagai.PROTOC. sob nº 69.668, no RGI nesta data.VALOR:-R\$ 900.000,00, computado nas matrículas nºs 33.605 a 33.606,33.608 a 33.622. CONDIÇÕES* As Legais. A Escrevente Juramentada <u>Maria</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
Av.2/33.607, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca.Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito.A Escrevente Juramentada <u>Luana</u> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.			
R.3/33.607, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <u>Maria</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
R.4/33.607, em 16/02/2004. Prenotação nº 145.147 em 11/02/2004. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 08 de janeiro de 2004, extraído dos autos nº 465/1999 de Execução Fiscal, processado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, promovido pela FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, em favor da autora, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.072,44. A Escrevente Juramentada <u>Maria</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.			
1º TABELLONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS Dalva Dornela Lima de Alcinda Tabelã Oficial		ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE	
Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) Ato(s): 8,176 Selo Digital: BRV 53814 Valor: 51,40 Consulte no site: www.tjmt.jus.br/s/dos Válido por 30(trinta) dias		Dados do Certificador: Luana de Souza Ferreira Escrevente Juramentada Versão: V3 Número do série: 5201200328397de Algoritmo de assinatura: sha256withrsa Algoritmo de hash de assinatura: sha256 Emissor: CN AC SOLUTI MULTIP V3 OUI - AC SOLUTI V3 O - ICP-Brasil C - BR Válido a partir da: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:02:09 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:03:06	

MATRÍCULA Nº /33.607  
 COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
 ESTADO DE MATO GROSSO  
**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL  
 HELO CAVALCANTI GARCIA  
 OFICIAL



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**MATRÍCULA Nº 33.608**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

Data: **27 de Outubro de 1988** FLS. **1**

Oficial: *[Assinatura]*

**MATRÍCULA Nº 33.608**

**IMÓVEL**

Um lote de terreno para construção sob nº 04 da quadra nº 68, situado - no loteamento denominado "CIDADE SALMEN", Zona Urbana desta cidade, de - Rondonópolis-MT, com a área de 675,00 mts<sup>2</sup>, medindo 15,00 metros de - frente por igual aos fundos, por 45,00 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua Monte Castelo pelo lado direito com os lotes nºs 05 ,06 e 07, pelo lado esquerdo com o lote nº 03 e aos fundos com o lote nº 11. PROPRIETÁRIO:-JOSÉ SALMEN - HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.057/ssp3/MT, CPF nº 003.742.881-00, residente e domiciliado a Av. Marechal Rondon nº Q 584, nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:-Registro nº 01 livro nº 02 na matrícula nº 22.167, no RGI local. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.1/33.608, em 27 de Outubro de 1988.  
TÍTULO:-Compra e venda. TRANSMITENTE:-JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE:-TRANSPARANATINGA-TRANSPORTADORA LTDA-SOCIEDADE COMERCIAL-sito a BR-364-KM-203- Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC-do MF sob nº 01.303.700/0001\*18, inscrição Estadual nº 13.028.261-88, - neste ato representado por seu Sécio. Sr. Jairo Dias Pereira, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT, C.P.F. nº 117.227 621-87, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:-Escritura de 26 de outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 vº do livro nº 128, - das notas do cartório do 2º ofício local, pela Escrevente Juramentada - Edson Aoyama Nagai. PROTOC. sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR:-R\$ - 900.000,00, computado nas matrículas nºs 33.605 a 33.607, 33.609 a 33.622 CONDIÇÕES:-As Legais, A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA-LIMA BOTERO.

Av.2/33.608, em 20 de janeiro de 1.995  
Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

R.3/33.608, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data.  
PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO BAMEINDUS DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.4/33.608, em 16/02/2004. Prenotação nº 145.147 em 11/02/2004.  
PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 08 de janeiro de 2004, extraído dos autos nº 465/1999 de Execução Fiscal, processado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, promovido pela FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, em favor da autora, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.072,44. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

1º TABELLONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS  
Daiva Dornela Lima de Almeida  
Tabela Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) At(o)(s): 8176 Selo Digital: BRY 53817 Valor: 51,40 Consulte no site: www.tjmt.jus.br/selos Valido por 30 (trinta) dias

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Dados do Certificado:  
Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada

Verção: V3  
Número de série: 6201210323556766  
Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN AC SOLUTI Multipla-VS DU - AC SOLUTI VS O - 3CP-Brasil C - BR  
Válido a partir de: segundo foro, 22 de março de 2021 16:13:00  
Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00

40

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:22  
 Número do documento: 23053020033029600000115559604  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033029600000115559604>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:31

Num. 119289650 - Pág. 40

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**MATRÍCULA Nº 33.609**

Data: **27 de Outubro de 1988**

FLS. **1**

**MATRÍCULA Nº 33.609**

**IMÓVEL**

Um lote de terreno para construção sob nº 05 da quadra nº 68, do loteamento denominado "CIDADE SALMEN", Zona Urbana desta cidade, com a área de 562,50 m2, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos por 37,50 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:-Frente para a Rua Goiás, pelo lado direito com o lote nº 06 (parte).PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.057/SSP-MT, CPF nº 003.742.881-00, residente e domiciliado a Avenida Marechal Rondon nº 584, nesta cidade.TRANScrição ANTERIOR:- Registro nº 01 livro nº 02 na matrícula nº 23.167, no RGI local.A Escrevente Juramentada *Maria* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.1/33.609, em 27 de Outubro de 1988.  
**TÍTULO:-**Compra e venda. **TRANSMITENTE :-**JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado.**ADQUIRENTE:-**TRANSPARANATINGA-TRANSPORTADORA LTDA-SOCIEDADE COMERCIAL sito a BR-364, KM-203-Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC do MF sob nº 01.303.700/0001-18, Inscrição Estadual nº 31.028.261-8, neste ato representado por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador do CI/RG nº 206.060-MT, C.P.F nº 117.227.621-87, residente e domiciliado nesta cidade.**FORMS DO TÍTULO:-** Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 vº do livro nº 128, das notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentado Edson Aoyama Nagai.**PROTOC.** sob nº 69.668, no RGI nesta data.**VALOR:-**CZ\$ 900.000,00, computado nas matrículas nºs 33.605 a 33.608, 33.610 a 33.622.**CONDIÇÕES:-**As Leais. A Escrevente Juramentada *Maria* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.2/33.609, em 20 de Janeiro de 1.995  
 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de Janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca.Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito.A Escrevente Juramentada *Maria* LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

R.3/33.609, em 17/11/1998. Protocolo nº 115.129 nesta data.  
**PENHORA:** Pelo Mandado de Registro de Penhora datado de 13 de Outubro de 1998, extraído do Processo nº 681/97 de Execução Fiscal nº 97.3967 - Justiça Federal - Mato Grosso, processado pela Escrivania da 4ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADA DE RODAGEM contra TRANSPARANATINGA - TRANSPORTES LIMITADA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 10.721,44. A Escrevente Juramentada *Maria* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.4/33.609, em 16/02/2004. Prenotação nº 145.147 em 11/02/2004.  
**PENHORA:** Pelo Auto de Penhora datado de 08 de Janeiro de 2004, extraído dos autos nº 465/1999 de Execução Fiscal, processado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, promovido pela FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, em favor da autora, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.072,44. A Escrevente Juramentada *Maria* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO GERAL LIVRO 2

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS  
*Dalva Dornela Lima de Almeida*  
 Tabela Oficial

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraído nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.  
 Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
 Código do(s) Ato(s): 8,176  
 Selo Digital: BRV 53820 Valor: 51,40  
 Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
 Válido por 30 (trinta) dias

Dados do Certificado:  
 Luana de Souza Ferreira  
 Escrevente Juramentada  
 Versão: V3  
 Número de série: 52012032238766  
 Algoritmo de assinatura: sha256withRSA  
 Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
 Emissor: CN=AC SOLUTI Nucleo v5 04 = AC SOLUTI v5 0 = ICP-Brasil C = BR  
 Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2023 16:13:00  
 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00

41

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:22  
 Número do documento: 23053020033029600000115559604  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033029600000115559604>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:31

Num. 119289650 - Pág. 41

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.610	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.610	Data: 27 de outubro de 1988	FLS. 1
		Oficial: <i>Maria Celia</i>		
<b>IMÓVEL</b>				
Um lote de terrenos para construção, sob nº 06 da quadra nº 68, do loteamento denominado "Cidade Salmen", zona urbana desta cidade, com 562,50m <sup>2</sup> medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, por 37,50 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua Goiás; lado direito com o lote nº 07; lado esquerdo com o lote nº 05 e aos fundos com o lote nº 04 (parte). PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN-HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da cédula de identidade RG nº 14.057-SSP-MT, CPF nº 003.742.881-00, residente e domiciliado nesta cidade à Av. Mal. Rondon, nº 584. TRANSCRIÇÃO-ANTERIOR:- Matrícula, nº 23.167, livro nº 02, deste cartório. A escrevente juramentada <i>Maria Celia</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.				
R.1/33.610, em 27 de outubro de 1988 TÍTULO:- compra e venda. TRANSMITENTE:- JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, sociedade comercial, sita à BR 364, Km 203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC do MF sob o nº 01.303.700/0001-18, inscrição estadual nº 13.028 261-8, neste ato representada por seu sócio sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT, CPF nº 117. - 227.621-87, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 26 de outubro de 1988, fls. 157/158v <sup>2</sup> do livro nº 128, das notas do cartório do 2º Ofício local, pelo escrevente juramentado Edson Aoyama-Nagai. Protoc., sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR:- CZ\$ 900.000,00-computado nas matrículas 33.605 a 33.609, 33.611 a 33.622. CONDIÇÕES:- As legais. A escrevente juramentada <i>Maria Celia</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.				
Av.2/33.610, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 007/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <i>Maria Celia</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.				
R.3/33.610, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <i>Maria Celia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.				
R.4/33.610, em 16/02/2004. Prenotação nº 145.147 em 11/02/2004. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 08 de janeiro de 2004, extraído dos autos nº 465/1999 de Execução Fiscal, processado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, promovido pela FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA., foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, em favor da autora, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.072,44. A Escrevente Juramentada <i>Maria Celia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.				
R.5/33.610 em 19/10/2007. Prenotação nº 182.674 em 20/09/2007. PENHORA: Pelo Auto de Penhora datado de 23/08/2007, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 1243/2005, processado pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, requerida pelo MUNICÍPIO DE RONDONÓPOLIS contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, foi penhorado o imóvel				
<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.610	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b> LIVRO 2 REGISTRO GERAL		
HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL				

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**MATRÍCULA Nº 33.610**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**MATRÍCULA Nº 33.610**

**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.610	Data 27 de Outubro de 1988.	FLS. 1
Oficial		

**IMÓVEL**

objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 7.647,45. Emolumentos Isento. A Escrevente Juramentada Helio Garcia MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

---

Av.6/33.610, em 15/04/2013. Prenotação nº 251.174, em 09/04/2013.  
**PENHORA:** Pelo Auto de Penhora datado de 09/04/2013, extraído do processo nº 01126.2005.022.23.00-6 - Mandado n. 00060/2013/2204/027 datado de 05/02/2013, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT - Execução, promovido por NIUTO KINGINO NOSAKI, foi penhorado o imóvel da presente matrícula em favor do autor, para a garantia da dívida no valor de R\$ 3.551,91. Emolumentos R\$ 47,90. A Escrevente Juramentada Luana de Souza Ferreira LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

---

Av.7/33.610, em 16/04/2013.  
**AVERBAÇÃO EX-OFÍCIO:** Procede-se a presente averbação, nos termos do art. 213 inciso I alínea "a" da Lei n. 6.015/73 e posterior alterações, para constar que a penhora, acima averbada, é em desfavor de IVANE DE CAMPOS MELO PEREIRA, JAIRO DIAS PEREIRA, TRANSPARANATINGA TRANSPORTADOR E OUTROS. A Escrevente Juramentada Luana de Souza Ferreira LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

---

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Dalva Dornela Lima de Almeida*  
Tabelião Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.  
 Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
 Código do(s) Ato(s): 8.176  
 Selo Digital: BRV 53821 Valor: 51,40  
 Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
 Válido por 30(trinta) dias

**ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE**

Dados do Certificado:  
 Luana de Souza Ferreira  
 Escrevente Juramentada

Versão: V3  
 Número de série: 430121033338701  
 Algoritmo de assinatura: sha256WithRSA  
 Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
 Emissor: CN AC SOLUTI Murilo v3 OU = AC SOLUTI v3 O = 3CP-Brasil C = BR  
 Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00  
 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00

43



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:22  
 Número do documento: 23053020033029600000115559604  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033029600000115559604>  
 Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:31

Num. 119289650 - Pág. 43

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.615	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.615	Data 27 de outubro de 1988	FLS. 1
		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b>	Oficial GUILLO	
<b>IMÓVEL</b>				
Um lote de terrenos para construção, sob nº 11 da quadra nº 68, do loteamento denominado "Cidade Salmen", zona urbana desta cidade, com a área de 675,00mts <sup>2</sup> medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, por 45,00 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua 15 de novembro; lado direito com o lote nº 12, lado esquerdo com os lotes nºs 08,09 e 10 e aos fundos com o lote nº 04. PROPRIETÁRIO: JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da cédula de identidade RG nº 14.057-SSP-MT e CPF nº 003.-742.881-00, residente e domiciliado nesta cidade, à Av. Mal. Rondon, nº-584. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Matrícula nº 23.167, livro nº 02, deste cartório. A escrevente juramentada <u>Maria</u> MARIA CELIA LIMA BOTERO.				
R.1/33.615, em 27 de outubro de 1988 TÍTULO:- Compra e venda. TRANSMITENTE:- JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, sociedade comercial, sita à BR 364, Km 203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC-MF sob nº 01.303.700/0001-18, inscrição estadual, nº 13.028.261-8 neste ato representada por seu sócio sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT e CPF nº 117.227.-621-87, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 26 de outubro de 1988, fls. 157/158vº do livro nº 128, das notas do cartório do 2º Ofício local, pelo escrevente juramentado Edson Aoyama Nagai. Protoc., sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR:- CZ\$ 900.000,00 computado nas matrículas 33.605 a 33.614, 33.616 a 33.622. CONDIÇÕES:- As legais. A escrevente juramentada <u>Maria</u> MARIA CELIA LIMA BOTERO.-				
Av.2/33.615, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processada pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <u>Doutor</u> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.				
R.3/33.615, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <u>Maria</u> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.				
<b>1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Dalva Dornela Lima de Almeida Tabeliã Oficial				
ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE				
Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) Ato(s): 8.176 Selo Digital: BRV 53824 Valor: 51,40 Consulte no site: <a href="http://www.tjmt.jus.br/selos">www.tjmt.jus.br/selos</a> Válido por 30(trinta) dias		Dados do Certificado: Luana de Souza Ferreira Escrevente Juramentada Versão: V3 Número de série: 6301210323536765 Algoritmo de assinatura: sha256RSA Algoritmo de hash de assinatura: sha256 Emissor: CN AC SOLUTI Múltipla v5 OU = AC SOLUTI v5 O = ICP-Brasil C = BR Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00		
HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL				

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.616	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.616	Data: 27 de outubro de 1988	FLS. 1	
		<b>IMÓVEL</b>	Um lote de terrenos para construção, sob nº 12 da quadra nº 68, do loteamento denominado "Cidade Salmen", zona urbana desta cidade, com 675,00m <sup>2</sup> medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, por 45,00 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua 15 de novembro;lado direito com o lote nº 13; lado esquerdo com o lote nº 11 e aos fundos, com o lote nº 03. PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN-HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da cédula de identidade RG nº 14.057-SSP-MT e CPF nº 003.742.881-00, residente e domiciliado nesta cidade, à Av. Mal. Rondon, nº 584. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Matrícula, nº 23.167, livro nº 02, deste cartório. A escrevente juramentada <i>Maria</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.	R.1/33.616, em 27 de outubro de 1988 <b>TÍTULO:-</b> compra e venda. <b>TRANSMITENTE:-</b> JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. <b>ADQUIRENTE:-</b> TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, sociedade comercial, sita à BR 364, Km 203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC-MF sob nº 01.303.700/0001-18, inscrição estadual nº 13.028.261-8- neste ato representada por seu sócio sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro-casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT e CPF nº 117.227. - 621-87, residente e domiciliado nesta cidade. <b>FORMA DO TÍTULO:-</b> Escritura de 26 de outubro de 1988, fls. 157/158vº do livro nº 128, das notas do cartório do 2º Ofício local, pelo escrevente juramentado Edson Aoyama-Nagai. <b>Protoc.,</b> sob nº 69.668, no RGI nesta data. <b>VALOR:-</b> CZ\$ 900.000,00 computado nas matrículas 33.605 a 33.615, 33.617 a 33.622. <b>CONDIÇÕES:-</b> As legais. A escrevente juramentada <i>Maria</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.	Av.2/33.616, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 007/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.
<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.616	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b> REGISTRO GERAL LIVRO 2	<b>1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Dalva Dornela Lima de Almeida Tabeliã Oficial	<b>ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE</b>	Certifico e dou fe, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) Ato(s): 6.176 Selo Digital: BRV 53893 Valor: 51,40 Consulte no site: www.tjmt.jus.br/selos Válido por 30 (trinta) dias	Dados do Certificando: Luana de Souza Ferreira Escrevente Juramentada Versão: V3 Número de série: 62912103225387de Algoritmo de assinatura: sha256RSA Algoritmo de hash de assinatura: sha256 Emissor: CN AC SOLUTI Multipla V3 OU = AC SOLUTI V3 O = ICP-Brasil C = BR Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:15:00 Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:15:00

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.617	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.617	Data: 27 de outubro de 1988	FLS. 1
		<b>IMÓVEL</b>		
<p>Um lote de terrenos para construção, sob nº 13 da quadra nº 68, do loteamento denominado "Cidade Salmen", zona urbana desta cidade, com 675,00m<sup>2</sup> medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, por 45,00 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua 15 de novembro; lado direito com os lotes nºs 14, 15 e 16; lado esquerdo com o lote nº 12 e aos fundos com o lote nº 02. PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário portador da cédula de identidade RG nº 14.057-SSP-MT, e CPF nº 003.742.881-00, residente e domiciliado nesta cidade, à Av. Mal. Rondon, nº 584. - TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Matrícula nº 23.167, livro nº 02, deste cartório. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>R.1/33.617, em 27 de outubro de 1988 TÍTULO:- compra e venda. TRANSMITENTE:- JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, sociedade comercial, sita à BR 364, KM 203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC-MF sob nº 01.303.700/0001-18, inscrição estadual nº 13.028.261-8, neste ato representada por seu sócio sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT e CPF nº 117.227.621-87, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 26 de outubro de 1988, fls. 157/158v<sup>2</sup> do livro nº 128, das notas do cartório do 2º Ofício local, pelo escrevente juramentado Edson Aoyama-Nagai. Protoc., sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR:- CZ\$ 900.000,00 computado nas matrículas 33.605 a 33.616, 33.618 a 33.622. CONDIÇÕES:- As legais. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CELIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>Av.2/33.617, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.</p>				
<p>R.3/33.617, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>Av.4/33.617, em 29/12/2010. Prenotação sob nº 216.857, em 16/12/2010. Cenc. PENHORA: Pelo Auto de Penhora e Avaliação, extraído do Processo nº 01542.2006.022.23.00-5 e Mandado nº 01143/2010, datado de 13/12/2010, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional de Trabalho da 23ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovida por OSVALDO GREGORIO DA SILVA contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 131.301,88. Emolumentos: R\$ 42,30. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>Av.5/33.617, em 10/08/2011. Prenotação sob nº 224.206, em 22/07/2011. CANCELAMENTO DE PENHORA: Fica cancelada a penhora averbada sob nº 4, na presente matrícula, conforme determinação do MM Juiz do Trabalho da 2ª</p>				
<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.617		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b> LIVRO 2 REGISTRO GERAL		
HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL				

### ANEXO 05 - MATRÍCULA

33.617

**MATRÍCULA Nº** 33.617

Data: 27 de outubro de 1988  
 Oficial: *[Assinatura]*

FLS. 1

**IMÓVEL**

VT desta Comarca, Dr. Paulo Roberto Ramos Barrioreu, contida no Ofício nº 1.113, expedido no processo nº 01542.2006.022.23.00-5, passado em 14 de julho de 2011, pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região. Emolumentos R\$ 8,40. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Dalva Dorneles Lima de Almeida*  
Tabela Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
Código do(s) Ato(s): 8,176  
Selo Digital: BRV 53898 Valor: 51,40  
Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
Válido por 30(trinta) dias

**ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE**

Dados do Certificado:  
Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada

Versão: V3  
Número de série: 620121632283875d  
Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN=AC SOLUTTI Matrizes v5 01 = AC SOLUTTI v5 0 = TCP-Brasil C = BR  
Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00  
Válido até: sexta-feira, 23 de março de 2024 16:13:00



**MATRÍCULA Nº** 33.617

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.618	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.618	Data: 27 de Outubro de 1988	FLS. 1
		<b>IMÓVEL</b>	Oficial: <i>[Assinatura]</i>	
<p>Um lote de terreno para construção sob nº 14 da quadra nº 68, com a área de 562,50 m<sup>2</sup>, na zona Urbana desta cidade, no lugar denominado Cidade Salmen, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos por 37,50 metros de extensão de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua Paraná, pelo lado direito com o lote nº 15, pelo lado esquerdo com a Rua 15 de Novembro, e aos fundos com o lote nº 13 (parte). PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.057-SSP-MT, C.P.F. nº 003.742.881-00, residente e domiciliado a Av. Marechal Rondon nº 584, nesta cidade, TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Registro nº 01 livro nº 02 na matrícula nº 23.167, no RGI local. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>R.7/33.618, em 27 de Outubro de 1988. TÍTULO:- Compra e venda. TRANSMITENTE:- JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA-TRANSPORTADORA LTDA-Sociedade Comercial, sito a BR-364, KM-203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrito no CGC-do MF sob nº 01.303.700/0001-18; Inscrição Estadual nº 13.028.261-8, neste ato representado por seu sócio o Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador do CI/RG nº 206.060-MT, C.P.F. nº 117.227.621-87, residente e domiciliado, nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 vº do livro nº 128 - das notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentado - Edson Aoyama Nagai. PROTOC. sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR:- R\$ 900.000,00, computado nas matrículas nºs 33.605 a 33.617, 33.619 a 33.622. CONDIÇÕES:- As Legais. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>Av.2/33.618, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.</p>				
<p>R.3/33.618, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO Bamerindus DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>Av.4/33.618, em 29/12/2010. Prenotação sob nº 216.857, em 16/12/2010. Canc PENHORA: Pelo Auto de Penhora e Avaliação, extraído do Processo nº 01542.2006.022.23.00-5 e Mandado nº 01143/2010, datado de 13/12/2010, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovida por OSVALDO GREGÓRIO DA SILVA contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 131.301,00. Emolumentos: R\$ 42,30. A escrevente juramentada <i>[Assinatura]</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>				
<p>Av.5/33.618, em 10/08/2011. Prenotação sob nº 224.206, em 22/07/2011.</p>				

**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**MATRÍCULA Nº**  
33.618

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**MATRÍCULA Nº**  
33.618

**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

Data: 27 de outubro de 1988 FLS. 1

**MATRÍCULA Nº** 33.618

Oficial: *[Assinatura]*

**IMÓVEL**

**CANCELAMENTO DE PENHORA:** Fica cancelada a penhora averbada sob nº 4, na presente matrícula, conforme determinação do MM Juiz do Trabalho da 2ª VT desta Comarca, Dr. Paulo Roberto Ramos Barrionuevo, contida no Ofício nº 1.113, expedido no processo nº 01542.2006.022.23.00-5, passado em 14 de julho de 2011, pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região. Emolumentos R\$ 8,40. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Dalva Dornela Lima de Almeida*  
Tabela Oficial

**ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE**

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022. Código do(s) Ato(s): 8,176 Selo Digital: BRY 53900 Valor: 51,40 Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos) Válido por 30(trinta) dias

Dados do Certificado:  
Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada

Versão: V3  
Número de série: 520121632253676d  
Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN AC SOLUTI Matéria vs OU = AC SOLUTI vs O = ICP-Brasil C = BR  
Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00  
Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 15:13:00



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

<p><b>MATRÍCULA Nº</b> 33.619</p>	<p>COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO</p>	<p><b>MATRÍCULA Nº</b> 33.619</p>	<p>Data: 27 de Outubro de 1988 Oficial: <i>Maria Célia</i></p>
<p><b>MATRÍCULA Nº</b> 33.619</p>		<p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b> LIVRO 2</p>	
<p><b>REGISTRO GERAL</b></p>		<p><b>OFICIAL</b> HELIO CAVALCANTI GARCIA</p>	
<p><b>IMÓVEL</b></p>			
<p>Um lote de terreno para construção, sob nº 15 da quadra nº 68, em VILA SALMEN, com 562,50 m2, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos e por 37,50 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações: - Frente para a Rua Paraná, pelo lado direito com o lote nº 16 pelo lado esquerdo com o lote nº 14 e aos fundos com o lote nº 13 (parte). PROPRIETÁRIO: - JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.057-SSP/MT, C.P.F. nº 003.742.888-00, residente e domiciliado a Av. Marechal Rondon nº 584, nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: - Registro nº 01 livro nº 02 na matrícula nº 23.167, no RGI local. A Escrevente Juramentada <i>Maria Célia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p>R.1/33.619, em 27 de Outubro de 1988. TÍTULO: - Compra e venda. TRANSMITENTE: - JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE: - TRANSPARANATINGA-TRANSPORTADORA LTDA-SOCIEDADE COMERCIAL-sito a BR-364, KM-203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC nº do MF. sob nº 01.303.700/0001-18, Inscrição Estadual nº 13.028.261-8, - neste ato representada por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador do CI/RG nº 206.060-MT, C.P.F. nº 117.227.621-87, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: - Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 vº do livro nº 128, das notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentado Edson Aoyama Nagai. PROTOC. sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR: - CZ\$ 900.000,00, computado nas matrículas nºs 33.605 a 33.618, 33.620 a 33.622. - CONDIÇÕES: - As Legais. A Escrevente Juramentada <i>Maria Célia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p>Av.2/33.619, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <i>Lindinalva</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.</p>			
<p>R.3/33.619, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA: - Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO Bamerindus DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <i>Maria Célia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p>Av.4/33.619, em 29/12/2010. Prenotação sob nº 216.857, em 16/12/2010. Cance. PENHORA: Pelo Auto de Penhora e Avaliação, extraído do Processo nº 01542.2006.022.23.00-5 e Mandado nº 01143/2010, datado de 13/12/2010, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovida por OSVALDO GREGORIO DA SILVA contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 131.301,88. Emolumentos: R\$ 42,30. A escrevente juramentada <i>Maria Célia</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>			
<p>Av.5/33.619, em 10/08/2011. Prenotação sob nº 224.206, em 22/07/2011.</p>			



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**MATRÍCULA Nº 33.619**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**MATRÍCULA Nº 33.619**

**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

Data: 27 de outubro de 1988 | FLS. 1

**MATRÍCULA Nº 33.619**

Oficial: [Assinatura]

**IMÓVEL**

**CANCELAMENTO DE PENHORA:** Fica cancelada a penhora averbada sob nº 4, na presente matrícula, conforme determinação do MM Juiz do Trabalho da 2ª VT desta Comarca, Dr. Paulo Roberto Ramos Barrionuevo, contida no Ofício nº 1.113, expedido no processo nº 01542.2006.022.23.00-5, passado em 14 de julho de 2011, pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região. Emolumentos R\$ 8,40. A Escrevente Juramentada Maria **MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.**

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Daiva Dornela Lima de Almeida*  
Tabelião Oficial

**ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE**

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.  
Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
Código do(s) Ato(s): 6,176  
Selo Digital: BRV 53903 Valor: 51,40  
Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
Válido por 30(trinta) dias

Dados do Certificado:  
Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada

Versão: V3  
Número de série: 620121030259876d  
Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN AC SOLUTI Multiselo-V3 OU = AC SOLUTI V3 O = ICP-Brasil C = BR  
Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00  
Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:12:00





## ANEXO 05 - MATRÍCULA

<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.620	COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.620	Data: 27 de Outubro de 1988	FLS. 1
		<b>IMÓVEL</b>	Oficial: <i>Maria</i>	
<b>MATRÍCULA Nº</b> 33.620  <b>REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO</b>  REGISTRO GERAL LIVRO 2	HELIO CAVALCANTI GARCIA OFICIAL	<p>Um lote de terreno para construção sob nº 16 da quadra nº 68, V. SALMÉN - com 562,50 m<sup>2</sup>, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, - por 37,50 metros de ambos os lados dentro dos seguintes limites e com as fronteiras:-Frente para a Rua Paraná, pelo lado direito com o lote nº 17 pelo lado esquerdo com o lote nº 15 e aos fundos com o lote nº 13 (parte PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior, proprietário, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.057/SSP-MT, CPF - nº 003.742.881-00, residente e domiciliado a Avenida Marechal Rondon nº 584 nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Registro nº 01, livro nº 02 na matrícula nº 22.167, no RGI local. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>		
		<p>R.1/33.620, em 27 de Outubro de 1988. TÍTULO:-Compra e venda. TRANSMITENTE:- JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA-TRANSPORTADORA LTDA-SOCIEDADE COMERCIAL-sito a BR-364-KM-203-Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC do MF sob nº 01.303.700/0001-18, Inscrição Estadual nº 31.028.261-8, neste ato representado por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT, CPF nº 117.227.621-87 residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:-Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 v<sup>o</sup> do livro nº 128, das notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentado Edson Aoyama Nagai. PROTOC. sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR:-CZ\$ 900.000 00, computado nas matrículas nºs 33.605 a 33.619, 33.621 e 33.622. CONDIÇÕES:- As Legais. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>		
		<p>Av.2/33.620, em 20 de janeiro de 1.995 Por mandado de Averbação de Caução de 18 de janeiro de 1.995, expedido nos Autos de Medida Cautelar de Sustação de Protesto, processo n. 009/95, promovida por TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA contra FLORIPES IBANES CHAVES, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca. Faz-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, fora dado em caução no referido feito. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.</p>		
		<p>R.3/33.620, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada <i>Maria</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>		
		<p>Av.4/33.620, em 29/12/2010. Prenotação sob nº 216.857, em 16/12/2010. CANCELAMENTO DE PENHORA: Pelo Auto de Penhora e Avaliação, extraído do Processo nº 01542.2006.022.23.00-5 e Mandado nº 01143/2010, datado de 13/12/2010, passado pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis-MT, promovida por OSVALDO GREGORIO DA SILVA contra TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 131.301,88. Emolumentos: R\$ 42,30. A escrevente juramentada <i>Maria</i> MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.</p>		
<p>Av.5/33.620, em 10/08/2011. Prenotação sob nº 224.206, em 22/07/2011. CANCELAMENTO DE PENHORA: Fica cancelada a penhora averbada sob nº 4, na</p>				

### ANEXO 05 - MATRÍCULA

**MATRÍCULA Nº**  
33.620

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**MATRÍCULA Nº**  
33.620

**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

**MATRÍCULA Nº** 33.620

Data: 27 de outubro de 1988 FLS. 1

Oficial: *Souza*

**IMÓVEL**

presente matrícula, conforme determinação do MM Juiz do Trabalho da 2ª VT desta Comarca, Dr. Paulo Roberto Ramos Barrionuevo, contida no Ofício nº 1.113, expedido no processo nº 01542.2006.022.23.00-5, passado em 14 de julho de 2011, pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região. Emolumentos R\$ 8,40. A Escrevente Juramentada *Maria Célia Lima Botero* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS  
*Dalva Dornela Lima de Almeida*  
Tabelião Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.  
Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
Código do(s) Ato(s): 8,176  
Selo Digital: BRV 53914 Valor: 51,40  
Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
Válido por 30 (trinta) dias

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Dados do Certificado:  
Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada

Versão: V3  
Número de série: 6201210322530768  
Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN AC SOLUTI Mato Grosso V3 00 - AC SOLUTI V3 0 - ICP-Brasil C = BR  
Válido a partir dia: segunda-feira, 22 de março de 2021 18:13:00  
Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 19:13:00





**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

MATRÍCULA Nº 33.621

Data: 27 de Outubro de 1988

FLS. 1

**MATRÍCULA Nº 33.621**

**IMÓVEL**

Um lote de terreno para construção sob nº 17 da quadra nº 68, no lugar - denominado CIDADE SALMEN". Zona Urbana desta cidade.com a área de- - ' ' ' 562,50 mts2, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos por 37, 50 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua paraná, pelo lado direito com o lote nº 18, -' pelo lado esquerdo com o lote nº 16 e aos fundos com o lote nº 02 (parte PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado,solteiro,maior proprietário, portador da cédula de identidade RG nº 14.057-SSP/MT, CPF-003.742.881-00, residente e domiciliado nesta cidade a Av: Marechal Rondon nº 584, TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Registro nº 01 livro nº 02, na matrícula nº 23.167, no RGI local. A Escrevente Juramentada *Maria Célia* MARIA CÉLIA Lima Botero.

---

R.1/33.621, em 27 de Outubro de 1988.  
 TITULO:-Compra e venda. TRANSMITENTE:-JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualifi - cado.ADQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA-TRANSPORTADORA LTDA, Sociedade Comerr - cial, sito a BR-364-KM-203, Distrito Industrial,nesta cidade, inscrito - no CGC do MF sob nº 01.303.700/0001-18, Inscrição Estadual nº 13.028.261 S neste ato representada por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasilei - ro,casado,comerciante, portador da CI/RG nº 206.060-MT,CPF nº 117.227.62 1/87, residente e domiciliado nesta cidade.FORMA DO TITULO:-Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada asa fls. 157/158 vº do livro nº 128, das - notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentado Edson- Aoyama Nagai.PROTOC. sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR:- CZ\$ 900.0 00,00.computado nas matrículas nºs 33.605,a 33:620,33.622.CONDIÇÕES:-As - Legais. A Escrevente Juramentada *Maria Célia* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

---

R.2/33.621, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data.  
 PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escritania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO Bamerindus do Brasil S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada *Maria Célia* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Dalva Dornela Lima de Almeida  
 Tabela Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.  
 Rondonópolis-MT, 25 de abril de 2022.  
 Código do(s) Ato(s): 8,176  
 Selo Digital: BRV 53918 Valor: 51,40  
 Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
 Válido por 30(trinta) dias

**ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE**

Dados do Certificado:  
 Luana de Souza Ferreira  
 Escrevente Juramentada

Versão: V3  
 Número de série: 620121632263876d  
 Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
 Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
 Emissor: CJ AC SOLUTI Multiple vs OU = AC SOLUTI vs O = ICP - Brasil C = BR  
 Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 16:13:00  
 Válido até: sexta-feira, 23 de março de 2024 16:13:00

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
 OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
 LIVRO 2  
 REGISTRO GERAL



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**

**MATRÍCULA Nº 33.622**

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

**REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO GERAL LIVRO 2

HELIO CAVALCANTI GARCIA  
OFICIAL

Data: 27 de Outubro de 1988 FLS. 1

Oficial: *[Assinatura]*

**MATRÍCULA Nº 33.622**

**IMÓVEL**

Um lote de terreno para construção sob nº 18 da quadra nº 68, situado - no loteamento denominado "CIDADE SALMEN", Zona Urbana desta cidade, com área de 562,50 mts2, medindo 15,00 metros de frente por igual aos fundos, por 37,50 metros de ambos os lados dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua Paraná, lado direito com o lote nº 01, lado esquerdo com o lote nº 17 e aos fundos com o lote nº 02 (parte) PROPRIETÁRIO:- JOSÉ SALMEN HANZE, brasileiro-naturalizado, solteiro, maior proprietário, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.057-SSP/MT, C.P.F. nº 003.742.881-00, residente e domiciliado nesta cidade a Av. Marechal Rondon nº 584, TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Registro nº 01 livro nº 02, na matrícula nº 23.167, no RGI local. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.1/33.622, em 27 de Outubro de 1988  
TÍTULO:- Compra e venda. TRANSMITENTE:- JOSÉ SALMEN HANZE, acima qualificado. ADQUIRENTE:- TRANSPARANATINGA-TRANSPORTADORA LTDA, sociedade comercial sito a BR-364-KM-203, Distrito Industrial, nesta cidade, inscrita no CGC do MF sob nº 01.303.700/0001-18, Inscrição Estadual nº 13.028.261-8, neste ato representada por seu sócio Sr. JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG nº 206.060.MT C.P.F. nº 118.227.621/87, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 26 de Outubro de 1988, lavrada as fls. 157/158 vº do livro nº 128, das notas do cartório do 2º ofício local, pelo Escrevente Juramentada Edson Aoyama Nagai. PROTOC. sob nº 69.668, no RGI nesta data. VALOR:- CZ\$ 900.000,00, computada nas matrículas nºs 33.605 a 33.621. CONDIÇÕES:- As Legais. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO

R.2/33.622, em 29 de Julho de 1996. Protocolo nº 106.015 nesta data. PENHORA:- Pelo Auto de Penhora datado de 18 de Julho de 1996, extraído dos Autos de Execução nº 3.047/96, processado pela Escrivania da 1ª Vara Cível e Juízo de Direito desta Comarca, promovida pelo BANCO Bamerindus do Brasil S/A, contra JAIRO DIAS PEREIRA e IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA, foi penhorado o imóvel objeto da presente Matrícula, em favor do autor, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.659.785,29. A Escrevente Juramentada *[Assinatura]* MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS  
Dalva Dornela Lima de Almeida  
Tabela Oficial

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Rondonópolis - MT, 25 de abril de 2022.

Código do(s) Ato(s): B,176

Selo Digital: BRV 53924 Valor: 51,40

Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)

Válido por 30 (trinta) dias

Dados do Certificado:  
Luana de Souza Ferreira  
Escrevente Juramentada

Versão: V3  
Número de série: 420121032153876d  
Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN AC SOLUTI Multiselo v5 OU = AC SOLUTI v5 O = ICP -Brasil C = BR  
Válido a partir de: segunda-feira, 22 de março de 2021 18:13:00  
Válido até: sexta-feira, 22 de março de 2024 16:13:00



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel							
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status		
166251	00000000166251	DESCONSIDERADA			ATIVO		
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade	
RUA PARANA	1516	68		1		0	
Complemento		Bairro		Cidade		UF	
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT	
Condomínio		Loteamento				CEP	
						78.705-196	
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio			
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	PREDIAL	00000000166251			

#### Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)

PROPRIETÁRIO  
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA

Medidas					
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos
52,500 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	37,500	37,500	15,000
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total
562,500 m <sup>2</sup>	227,500 m <sup>2</sup>	0,0000	57.819,38	27.774,34	85.593,71
Valor Declarado					Piscina
0,00					0,000 m <sup>2</sup>

#### Informações Complementares

Alíquota Aplicada IPTU (%): 0.40

#### Avaliações

Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1992	/ /	0	562,500	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA	1 - AO NIVEL		1,00	2 - PEDOLOGIA	6 - NORMAL	1,00
3 - ELEMENTO DE PROTECAO	15 - ABERTO			4 - SITUACAO	17 - ESQUINA	1,00
5 - OCUPACAO	22 - EDIFICACAO			6 - PATRIMONIO	31 - PARTICULAR	
Serviços Urbanos						
50 - CONS. VIAS PUBL						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO A	CONSTRUÇÃO	01/01/1993	/ /	33	227,500	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
7 - TIPO DA EDIFICACAO	43 - BARRACAO			8 - DESTINACAO	61 - COMERCIO	
9 - UTILIZACAO	62 - PROPRIA			10 - VEDACAO ESTRUTURA	69 - METALICA	20,00
11 - REV. INTERNO	88 - SEM REVESTIMENTO			12 - REV. EXTERNO	98 - SEM REVESTIMENTO	
13 - ESTRUTURA COBERTURA	101 - METALICA			14 - PINTURA INTERNA	109 - SEM	
15 - PINTURA EXTERNA	115 - SEM			16 - ESQUADRIAS	121 - SEM	
17 - COBERTURA	126 - METALICA		6,00	18 - FORRO	136 - SEM FORRO	
19 - PISO	138 - CIMENTADO		2,00	20 - INSTALACAO SANITARIA	149 - INTERNA SIMPLES	3,00
21 - INSTALACAO ELETTRICA	155 - APARENTE		2,00	22 - CONSERVACAO	158 - REGULAR	0,75
23 - DEST. DETRITO	164 - FOSSA SEPTICA					

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: > BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166278	00000000166278	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA MONTE CASTELO	228	68		2		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-220
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	PREDIAL	00000000166278		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	45,000	45,000	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
675,000 m <sup>2</sup>	107,500 m <sup>2</sup>	0,0000	69.383,25	13.124,14	82.507,39	
Valor Declarado						Piscina
0,00						0,000 m <sup>2</sup>
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 0.40						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	675,000	0,0000
Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		
1 - TOPOGRAFIA	1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA	6 - NORMAL		
3 - ELEMENTO DE PROTECAO	15 - ABERTO		4 - SITUACAO	16 - MEIO DA QUADRA		
5 - OCUPACAO	22 - EDIFICACAO		6 - PATRIMONIO	31 - PARTICULAR		
Serviços Urbanos						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO A	CONSTRUÇÃO	01/01/1993	/ /	33	107,500	0,0000
Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		
7 - TIPO DA EDIFICACAO	43 - BARRACAO		8 - DESTINACAO	61 - COMERCIO		
9 - UTILIZACAO	62 - PROPRIA		10 - VEDACAO ESTRUTURA	69 - METALICA		
11 - REV. INTERNO	88 - SEM REVESTIMENTO		12 - REV. EXTERNO	98 - SEM REVESTIMENTO		
13 - ESTRUTURA COBERTURA	101 - METALICA		14 - PINTURA INTERNA	109 - SEM		
15 - PINTURA EXTERNA	115 - SEM		16 - ESQUADRIAS	121 - SEM		
17 - COBERTURA	126 - METALICA		6,00 18 - FORRO	136 - SEM FORRO		
19 - PISO	138 - CIMENTADO		2,00 20 - INSTALACAO SANITARIA	149 - INTERNA SIMPLES		
21 - INSTALACAO ELETRICA	155 - APARENTE		2,00 22 - CONSERVACAO	158 - REGULAR		
23 - DEST. DETRITO	164 - FOSSA SEPTICA					

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento		Status		
166286	00000000166286	DESCONSIDERADA		ATIVO		
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA MONTE CASTELO	242	68		3		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-220
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166286		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	45,000	45,000	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
675,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	69.383,25	0,00	69.383,25	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	675,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166294	00000000166294	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA MONTE CASTELO	258	68		4		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-220
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166294		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	45,000	45,000	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
675,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	69.383,25	0,00	69.383,25	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	675,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166308	00000000166308	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA GOIAS	1583	68		5		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-194
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166308		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
52,500 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	37,500	37,500	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
562,500 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	57.819,38	0,00	57.819,38	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	562,500	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		17 - ESQUINA
1,00						1,00
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166316	00000000166316	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA GOIAS	1467	68		6		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-194
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166316		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	37,500	37,500	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
562,500 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	57.819,38	0,00	57.819,38	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	562,500	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
1,00						1,00
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166367	00000000166367	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA 15 DE NOVEMBRO	257	68		11		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-210
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166367		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	45,000	45,000	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
675,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	69.383,25	0,00	69.383,25	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	675,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel							
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status		
166375	00000000166375	DESCONSIDERADA			ATIVO		
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade	
RUA 15 DE NOVEMBRO	243	68		12		0	
Complemento		Bairro		Cidade		UF	
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT	
Condomínio		Loteamento				CEP	
						78.705-210	
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartório			
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166375			
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)							
PROPRIETÁRIO							
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA							
Medidas							
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos		
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	45,000	45,000	15,000		
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total		
675,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	69.383,25	0,00	69.383,25		
Valor Declarado					Piscina		
0,00					0,000 m <sup>2</sup>		
Informações Complementares							
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50							
Avaliações							
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>	
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	675,000	0,0000	
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)	
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		6 - NORMAL		1,00	
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA	
						1,00	
Serviços Urbanos							
5 - OCUPACAO				50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU							

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento		Status		
166383	00000000166383	DESCONSIDERADA		ATIVO		
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA 15 DE NOVEMBRO	227	68		13		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-210
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166383		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	45,000	45,000	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
675,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	69.383,25	0,00	69.383,25	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	675,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166391	00000000166391	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA PARANA	1440	68		14		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-196
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166391		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
52,500 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	37,500	37,500	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
562,500 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	57.819,38	0,00	57.819,38	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	562,500	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		17 - ESQUINA
						1,00
						1,00
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166405	00000000166405	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA PARANA	1456	68		15		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-196
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	TERRITORIAL	00000000166405		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	37,500	37,500	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
562,500 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,0000	57.819,38	0,00	57.819,38	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 1.50						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	562,500	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
Serviços Urbanos						
5 - OCUPACAO			50 - CONS. VIAS PUBL			
56 - CIP-CUSTEIO ILU						

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166413	00000000166413	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA PARANA	1470	68		16		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-196
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartório		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	PREDIAL	00000000166413		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	37,500	37,500	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
562,500 m <sup>2</sup>	140,000 m <sup>2</sup>	0,0000	57.819,38	17.091,90	74.911,28	
Valor Declarado					Piscina	
0,00					0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares						
Aliquota Aplicada IPTU (%): 0.40						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	562,500	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
1 - TOPOGRAFIA		1 - AO NIVEL		2 - PEDOLOGIA		6 - NORMAL
3 - ELEMENTO DE PROTECAO		15 - ABERTO		4 - SITUACAO		16 - MEIO DA QUADRA
5 - OCUPACAO		22 - EDIFICACAO		6 - PATRIMONIO		31 - PARTICULAR
Serviços Urbanos						
50 - CONS. VIAS PUBL						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO A	CONSTRUÇÃO	01/01/1993	/ /	33	140,000	0,0000
Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)		Sub Grupos (Pontos)
7 - TIPO DA EDIFICACAO		43 - BARRACAO		8 - DESTINACAO		61 - COMERCIO
9 - UTILIZACAO		62 - PROPRIA		10 - VEDACAO ESTRUTURA		69 - METALICA
11 - REV. INTERNO		88 - SEM REVESTIMENTO		12 - REV. EXTERNO		98 - SEM REVESTIMENTO
13 - ESTRUTURA COBERTURA		101 - METALICA		14 - PINTURA INTERNA		109 - SEM
15 - PINTURA EXTERNA		115 - SEM		16 - ESQUADRIAS		121 - SEM
17 - COBERTURA		126 - METALICA		6,00 18 - FORRO		136 - SEM FORRO
19 - PISO		138 - CIMENTADO		2,00 20 - INSTALACAO SANITARIA		149 - INTERNA SIMPLES
21 - INSTALACAO ELETRICA		155 - APARENTE		2,00 22 - CONSERVACAO		158 - REGULAR
23 - DEST. DETRITO		164 - FOSSA SEPTICA				0,75

Emitido Por:

Em: SEGUNDA-FEIRA, 17 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel							
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status		
166421	00000000166421	DESCONSIDERADA			ATIVO		
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade	
RUA PARANA	1486	68		17		0	
Complemento		Bairro		Cidade		UF	
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT	
Condomínio		Loteamento				CEP	
						78.705-196	
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio			
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	PREDIAL	00000000166421			
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)							
PROPRIETÁRIO							
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA							
Medidas							
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos		
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	37,500	37,500	15,000		
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total		
562,500 m <sup>2</sup>	309,250 m <sup>2</sup>	0,0000	57.819,38	59.520,18	117.339,56		
Valor Declarado						Piscina	
0,00						0,000 m <sup>2</sup>	
Informações Complementares							
Alíquota Aplicada IPTU (%): 0.40							
Avaliações							
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>	
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	562,500	0,0000	
Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)			
1 - TOPOGRAFIA	1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA	6 - NORMAL			
3 - ELEMENTO DE PROTECAO	15 - ABERTO		4 - SITUACAO	16 - MEIO DA QUADRA			
5 - OCUPACAO	22 - EDIFICACAO		6 - PATRIMONIO	31 - PARTICULAR			
Serviços Urbanos							
50 - CONS. VIAS PUBL							
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>	
CONSTRUÇÃO A	CONSTRUÇÃO	01/01/1993	/ /	33	262,500	0,0000	
Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)			
7 - TIPO DA EDIFICACAO	43 - BARRACAO		8 - DESTINACAO	61 - COMERCIO			
9 - UTILIZACAO	62 - PROPRIA		10 - VEDACAO ESTRUTURA	69 - METALICA			
11 - REV. INTERNO	88 - SEM REVESTIMENTO		12 - REV. EXTERNO	98 - SEM REVESTIMENTO			
13 - ESTRUTURA COBERTURA	101 - METALICA		14 - PINTURA INTERNA	109 - SEM			
15 - PINTURA EXTERNA	115 - SEM		16 - ESQUADRIAS	121 - SEM			
17 - COBERTURA	126 - METALICA		6,00 18 - FORRO	136 - SEM FORRO			
19 - PISO	138 - CIMENTADO		2,00 20 - INSTALACAO SANITARIA	149 - INTERNA SIMPLES			
21 - INSTALACAO ELETRICA	155 - APARENTE		2,00 22 - CONSERVACAO	158 - REGULAR			
23 - DEST. DETRITO	164 - FOSSA SEPTICA			0,75			
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>	
CONSTRUÇÃO B	CONSTRUÇÃO	01/01/1993	/ /	67	46,750	0,0000	
Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)			
7 - TIPO DA EDIFICACAO	33 - ISOLADA		8 - DESTINACAO	61 - COMERCIO			
9 - UTILIZACAO	62 - PROPRIA		10 - VEDACAO ESTRUTURA	71 - ALVENARIA/CONCRETO			
11 - REV. INTERNO	79 - REBOCO		3,00 12 - REV. EXTERNO	91 - REBOCO			
13 - ESTRUTURA COBERTURA	102 - MADEIRA		14 - PINTURA INTERNA	109 - SEM			
15 - PINTURA EXTERNA	115 - SEM		16 - ESQUADRIAS	116 - FERRO			

Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 2

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

PREFEITURA DE  
**RONDONÓPOLIS**

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

17 - COBERTURA	122 - TELHA DE CERAMICA	8,00	18 - FORRO	129 - LAJE	8,00
19 - PISO	138 - CIMENTADO	2,00	20 - INSTALACAO SANITARIA	149 - INTERNA SIMPLES	3,00
21 - INSTALACAO ELETRICA	153 - EMBUTIDA	9,00	22 - CONSERVACAO	158 - REGULAR	0,75



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

### PREFEITURA DE RONDONÓPOLIS

#### BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

Dados do Imóvel						
Cód. do Imóvel	Inscrição Imobiliária	Imune / Isento			Status	
166448	00000000166448	DESCONSIDERADA			ATIVO	
Endereço	Número	Quadra	Sub Quadra	Lote	Sub Lote	Unidade
RUA PARANA	1500	68		18		0
Complemento		Bairro		Cidade		UF
		CIDADE SALMEN		RONDONÓPOLIS		MT
Condomínio		Loteamento				CEP
						78.705-196
Distrito	Setor	Seção	Tipo Imóvel	Matrícula Cartorio		
ZONA FISCAL - B	15 - REGIAO FISCAL 15	15	PREDIAL	00000000166448		
Dados do Proprietário (Endereço Correspondência)						
PROPRIETÁRIO						
TRANSPARANATINGA TRANSPORTADORA LTDA						
Medidas						
Testada	Frente	Profundidade	Esquerda	Direita	Fundos	
15,000 m <sup>2</sup>	15,000	0,000	37,500	37,500	15,000	
Área Total	Área Construída	Fração I.	Valor Venal Territorial	Valor Venal Predial	Valor Venal Total	
562,500 m <sup>2</sup>	262,500 m <sup>2</sup>	0,0000	57.819,38	32.047,31	89.866,69	
Valor Declarado						Piscina
0,00						0,000 m <sup>2</sup>
Informações Complementares						
Alíquota Aplicada IPTU (%): 0.40						
Avaliações						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
TERRENO	TERRENO	01/01/1993	/ /	0	562,500	0,0000
Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		
1 - TOPOGRAFIA	1 - AO NIVEL		1,00 2 - PEDOLOGIA	6 - NORMAL		
3 - ELEMENTO DE PROTECAO	15 - ABERTO		4 - SITUACAO	16 - MEIO DA QUADRA		
5 - OCUPACAO	22 - EDIFICACAO		6 - PATRIMONIO	31 - PARTICULAR		
Serviços Urbanos						
50 - CONS. VIAS PUBL						
Unidade Construção	Tipo	Data Construção	Data Inativação	Qtd. Pontos	Área - m <sup>2</sup>	Valor - m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO A	CONSTRUÇÃO	01/01/1993	/ /	33	262,500	0,0000
Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		Grupos (Quadros)	Sub Grupos (Pontos)		
7 - TIPO DA EDIFICACAO	43 - BARRACAO		8 - DESTINACAO	61 - COMERCIO		
9 - UTILIZACAO	62 - PROPRIA		10 - VEDACAO ESTRUTURA	69 - METALICA		
11 - REV. INTERNO	88 - SEM REVESTIMENTO		12 - REV. EXTERNO	98 - SEM REVESTIMENTO		
13 - ESTRUTURA COBERTURA	101 - METALICA		14 - PINTURA INTERNA	109 - SEM		
15 - PINTURA EXTERNA	115 - SEM		16 - ESQUADRIAS	121 - SEM		
17 - COBERTURA	126 - METALICA		6,00 18 - FORRO	136 - SEM FORRO		
19 - PISO	138 - CIMENTADO		2,00 20 - INSTALACAO SANITARIA	149 - INTERNA SIMPLES		
21 - INSTALACAO ELETRICA	155 - APARENTE		2,00 22 - CONSERVACAO	158 - REGULAR		
23 - DEST. DETRITO	164 - FOSSA SEPTICA			0,75		

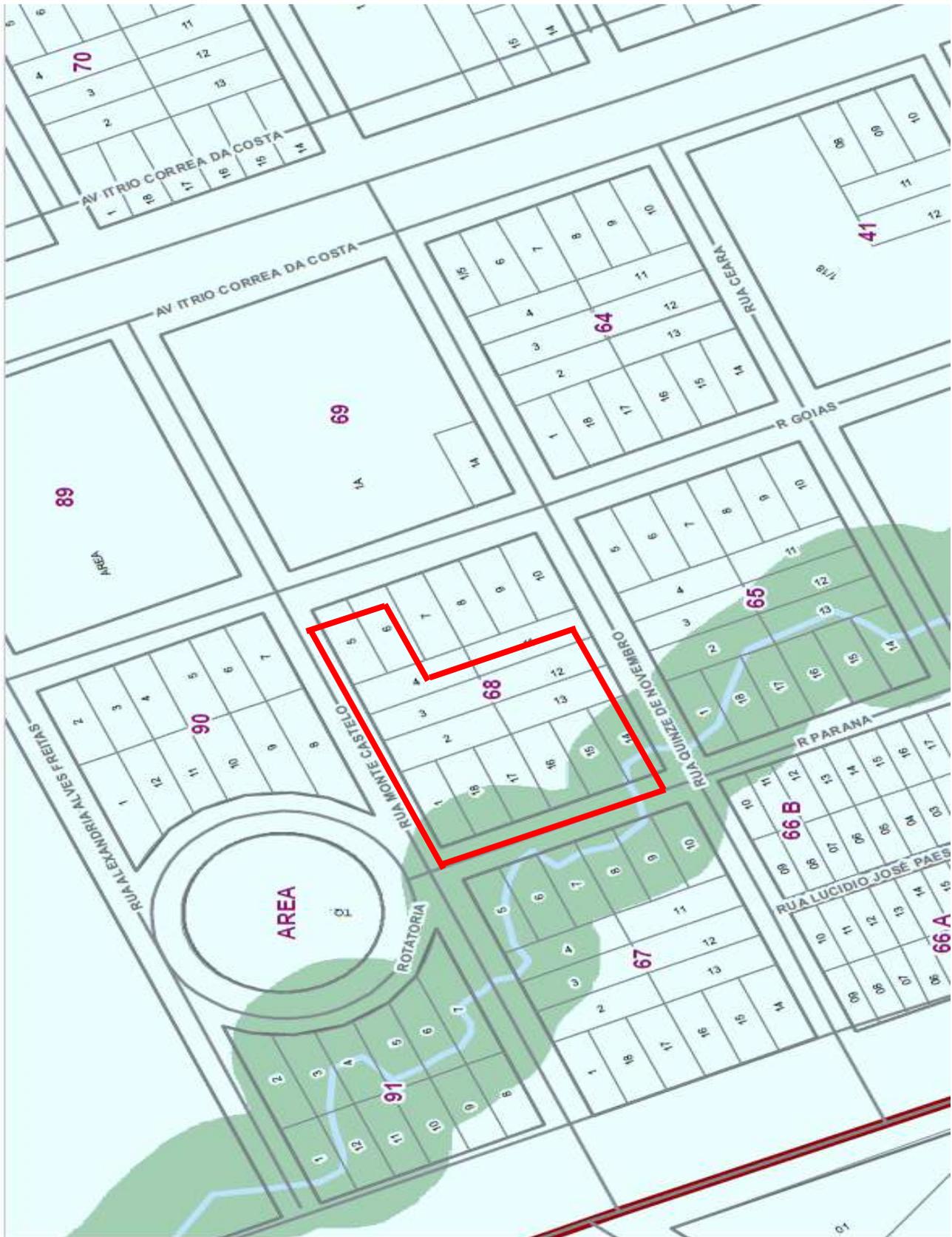
Emitido Por:

Em: DOMINGO, 16 DE OUTUBRO DE 2022

Página: 1 de 1

Caminho: &gt; BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

### ANEXO 07 - CROQUI DA QUADRA 68





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095792

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

MARCELO JARA	RNP: 1301402702
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

2. Dados do Contrato

Contratante: JAIRO DIAS PEREIRA	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: ESTRADA RURAL	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PARANATINGA	UF: MT
Contrato:	Celebrado em: 23/05/2023
Valor: R\$ 3.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA
Ação Institucional:	País: Brasil
	CEP: 78.870-000

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AVENIDA ÍTRIO CORRÊA DA COSTA	CIDADE SALMEN	1313	Q.68 LTS. 01 A 06 E 11 A 18 MATR 33.605 A 33.610 E 33.615 A 33.622	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.705-162	016°28'00.00" S 054°39'00.00" O
AVENIDA SÃO JOÃO	JARDIM SANTA BÁRBARA	415 E 445	MATR 19.677 E 21.795	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.714-324	016°26'00.00" S 054°37'00.00" O
RUA GABRIEL GONÇALVES SOARES	PARQUE SAGRADA FAMÍLIA	S/N	L.28 E 29 DA Q.274 - MATR 20.801 E 20.802	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.735-523	016°28'00.00" S 054°35'00.00" O
AVENIDA SENADOR ATÍLIO FONTANA	DISTRITO INDUSTRIAL	438	MATR 32.202	RONDONÓPOLIS	MT	BRA	78.745-800	016°28'00.00" S 054°40'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023 Previsão Término: 29/05/2023 Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA Proprietário: JAIRO DIAS PEREIRA CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: OUTRO

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.
--

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

MARCELO Assinado de forma digital por /  
Local MARCELO JARA:43654134149  
JARA:43654134149 Dados: 2023.05.29 11:07:14 -03'00'  
436.541.341-49 - MARCELO JARA  
117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010914809

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:22  
Número do documento: 23053020033029600000115559604  
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033029600000115559604>  
Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:31



**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008hMT

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Rua Santos, 21 - Lote 21 da Quadra 59
<b>Bairro:</b>	Lot. Jardim Eldorado - Bairro Santa Izabel
<b>Cidade:</b>	Várzea Grande - MT

Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
7184	0,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	339,00m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



Imagem orbital da propriedade

**Valor de mercado**

**R\$ 54.000,00**

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

No local esta com placa de identificação "Rua Vacaria".  
Conforme verificado no local, o imóvel esta com posseiro.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.



## SUMÁRIO

---

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>17</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>20</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>22</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>23</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>27</b>



## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.



determinado período de tempo.

- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrícula 7184 emitida em 29/04/2022 pelo Registro de Imóveis - Cartório do 1º Ofício da Comarca de Várzea Grande - MT.
- IPTU 112518 - Várzea Grande - MT.
- Boletins de Cadastro Imobiliário - BCI.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
JAIRO DIAS PEREIRA	117.227.621-87

A certidão de matrícula apresentam diversas PENHORAS, INDISPONIBILIDADE e entre outras EXECUÇÕES.

Informação não fornecida sobre situação fiscal.




### 3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 19 de outubro de 2022 às 15:20h . Nesta data foram realizados todos os levantamentos em campo, bem como o relatório fotográfico. Para fins ilustrativos, abaixo encontra a reprodução da imagem orbital obtida através do software Google Earth Pro, com destaque na localização da propriedade avaliada.



Imagem orbital do imóvel avaliando

#### COORDENADAS GEOGRÁFIAS

15°39'21.36"S

56°11'11.83"O

### 4. LOCALIZAÇÃO

#### 4.1 MUNICÍPIO

Várzea Grande é um município do estado de Mato Grosso, localizado na mesorregião Centro Sul Mato-grossense e na microrregião de Cuiabá. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2010) era de 252296 habitantes, o IDHM é de 0,734 e o PIB per capita em 2018 era de R\$ 30166,68.



Localização no país



Localização no estado



## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na região Oeste do município, com predominância de imóveis residenciais e comerciais nas ruas e avenidas principais, em geral com padrão construtivo baixo a médio. A localidade

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Linha de ônibus	x
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Rua Santos entre a Av. Anizio Hadad e Rua Araripe na quadra formada também pela Rua Progresso.

A Rua Santos é uma via de baixo fluxo de veículos, possui aproximadamente 135 metros de extensão, sendo intersectada pela Av Anizio Hadad, sendo esta umas das principais vias da região.

Largura da via:	12
Qtd. de pistas:	1
Canteiro central:	Não
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Asfalto



Foto do logradouro

## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na ZONA DE USO MULTIPLO 1 - ZUM 1 que apresenta os seguintes índices urbanísticos a serem observados:

<b>Zona:</b>	ZONA DE USO MULTIPLO 1 - ZUM 1
<b>Uso predominante:</b>	Residencial
<b>Taxa de ocupação:</b>	0,50
<b>Taxa de permeabilidade:</b>	0,25
<b>Coef. de aproveitamento:</b>	1

<b>Testada mínima:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo frente:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo fundos:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo lateral:</b>	*obedecer limites do Código de Obras e Edificações






## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Comparativo que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

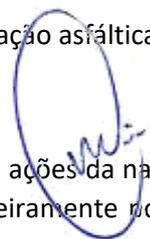
A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.

- **Fator pedologia:**

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante.



### 6.3 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 169,81
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 220,75
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 118,86

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	5
T. de Student:	1,53
Desvio Padrão:	0,28
Unitário Médio Saneado:	159,41
Coefficiente de Variação:	20,30%
Limite Superior (R\$/ha)	181,55
Limite Inferior (R\$/ha)	137,27
Intervalo de Confiabilidade	27,78%

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	339,00m <sup>2</sup>
Unitário:	159,41 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 54.040,65
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 54.000,00</b>

FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL	
Terreno	R\$ 54.000,00
Construção	R\$ -
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$ 54.000,00</b>




## 6.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU II
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III



## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 8. RESULTADOS

---

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**Valor de mercado:**

**R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais)**

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

---

No local esta com placa de identificação "Rua Vacaria".  
Conforme verificado no local, o imóvel esta com posseiro.



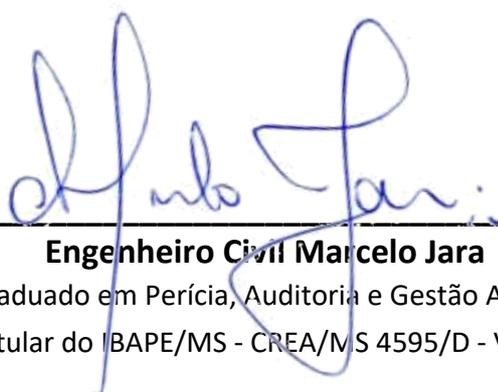
## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 6 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Várzea Grande - MT, 25 de maio de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula
- Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário





AGROFLORESTAL  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008hMT

## ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 01</b>		<b>Data:</b>	20/10/2022				
<b>Endereço:</b>	Rua Araripe prox rua Uberaba - Jardim Eldorado						
<b>Contato:</b>	Joanilson (proprietario)	<b>Telefone:</b>	(65) 9 9231-7161				
<b>Tipologia:</b>	Casa	<b>Área de terreno:</b>	188,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	8,00m		
<b>Área construída:</b>	61,00m <sup>2</sup>	<b>Padrão:</b>	5 - Simples	<b>Idade:</b>	0 ano(s)		
<b>Conservação:</b>	A - Novo	<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	2	<b>Vagas:</b>	1
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 220.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	3.606,56 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> 01 suíte, 01 quarto, bh social, varanda, sala, cozinha e área de serviço.							
<b>Dado 02</b>		<b>Data:</b>	14/10/2022				
<b>Endereço:</b>	Rua Macaé prox Av Anizo Hadad - Jd Eldorado						
<b>Contato:</b>	Fabio (corretor)	<b>Telefone:</b>	(65) 9 9982-0525				
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	360,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 50.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	138,89 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b>							
<b>Dado 03</b>		<b>Data:</b>	20/10/2022				
<b>Endereço:</b>	Rua 169 prox Rua 191 - Jd Eldorado / Paiaguas						
<b>Contato:</b>	Fabio (corretor)	<b>Telefone:</b>	(65) 9 9982-0525				
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	360,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 60.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	166,67 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> murado							
<b>Dado 04</b>		<b>Data:</b>	20/10/2022				
<b>Endereço:</b>	Rua Andre Murici esq Ruas Quinze e Dezesesseis - São Mateus						
<b>Contato:</b>	Marco Imob	<b>Telefone:</b>	(65) 9 9698-3417				
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	2.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	60,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 600.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	300,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> murado							
<b>Dado 05</b>		<b>Data:</b>	25/05/2023				
<b>Endereço:</b>	Rua Manoel Henrique Pereira, 200 - Jd dos Estados						
<b>Contato:</b>	SOS Vende Já - André	<b>Telefone:</b>	(65) 9 9923-2785				
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.800,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	24,00m		
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>			
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 600.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	333,33 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta		
<b>Observações:</b> 05 lotes de 12x30m cada, podendo ser vendido separado							





AGROFLORESTAL  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.008hMT

### ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 06</b>				<b>Data:</b>	25/05/2023
<b>Endereço:</b>	Rua Manoel Henrique Pereira, 200 - Jd dos Estados				
<b>Contato:</b>	SOS Vende Já - André		<b>Telefone:</b>	(65) 9 9923-2785	
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	360,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,00m
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>	
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>	
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 120.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	333,33 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta
<b>Observações:</b>					
05 lotes de 12x30m cada, podendo ser vendido separado					



CAP-2023.008hMT

**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografi	Fator asfalto	Fator pedologia	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		11,30m	339,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	198.000,00	8,00m	188,00m <sup>2</sup>	61,00m <sup>2</sup>	171.097,81	143,10	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9290
Dado 02	0,90	45.000,00	12,00m	360,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	125,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0151
Dado 03	0,90	54.000,00	12,00m	360,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	150,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0151
Dado 04	0,90	540.000,00	60,00m	2.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	270,00	1,25	1,00	1,00	1,00	0,60	0,7490
Dado 05	0,90	540.000,00	24,00m	1.800,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	300,00	1,23	1,00	1,00	1,00	0,60	0,7392
Dado 06	0,90	108.000,00	12,00m	360,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	300,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,60	0,6091

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	143,10	0,9290	132,93	132,93
Dado 02	125,00	1,0151	126,89	126,89
Dado 03	150,00	1,0151	152,27	152,27
Dado 04	270,00	0,7490	202,24	202,24
Dado 05	300,00	0,7392	221,77	
Dado 06	300,00	0,6091	182,73	182,73
Média	214,68		169,81	159,41

SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	6
Unitário médio homogeneizado:	169,81
Limite superior ( Média*1,3):	220,75
Limite inferior ( Média*0,7):	118,86
Número de dados saneados:	5
Unitário médio saneado:	159,41
Desvio padrão:	32,36
Coefficiente de variação:	20,30%
t de Student:	1,53
Intervalor de confiabilidade:	27,78%
Limite superior do intervalo:	181,55      13,89%
Limite inferior do intervalo:	137,27      -13,89%

VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	339,00m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 54.040,65
Unitário:	159,41 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 54.000,00



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	214,68	Média:	169,81
Desvio padrão:	83,63	Desvio padrão:	38,54
Coef. de variação:	38,95%	Coef. de variação:	22,70%



**ANEXO 02 - CROQUI DAS PESQUISAS**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
<b>Somatório</b>					<b>9</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU II**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA:** 27,78%

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:** GRAU III



## ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Vizinhos da esquerda



Vizinhos da direita



Logradouro



Logradouro



Vizinhos da frente



Vizinhos da frente



Identificação do logradouro



## ANEXO 05 - MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

1º Serviço Notarial  
e de Registro

MATRÍCULA  
7.184

FICHA  
01

Várzea Grande - Mato Grosso  
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Várzea Grande-MT, 02 de Abril de 1.987

**IMÓVEL:** Um lote de terreno urbano sito na 1ª Zona desta cidade de Várzea Grande-MT, denominado lote nº **21 da Quadra 59** do Loteamento JARDIM ELDORADO, com área de **339,00m<sup>2</sup>** (trezentos e trinta e nove metros quadrados), assim descrito: Frente medindo 11,30mts com a Rua 131; Lado direito medindo 30,00mts com o lote 22; Fundos medindo 11,30mts limitando com o lote 08; Lado esquerdo medindo 30,00mts para o lote 20.

**PROPRIETÁRIOS: VERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LOURENCO BOABAID.**

**REGISTRO ANTERIOR:** Sob nº 6.677 aos 04.05.78 no Cartório do 5º Ofício de Cuiabá-MT.

R-7/184

Data: 02 de Abril de 1.987

Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 41/42 do livro nº 120 aos 28 de Janeiro de 1.987 no Cartório do 2º Ofício desta Comarca de Várzea Grande-MT, os proprietários: 1º)- **VERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**- sociedade estabelecida na Rua 24 de Outubro nº 115 em Cuiabá-MT, inscrita no CGC/MF: 03.915.519/0001-98, registrado na JUCEMAT sob nº 54.326 aos 18.01.78, representada pelo sócio: **Paulo Machado Lopes**- brasileiro, casado, comerciante, residente na Rua "D" nº 192, Bairro Shangri-lá em Cuiabá-MT, inscrito no CPF: 161.172.638-72, Identidade RG: 4.634.614/SP, e pelo seu bastante procurador: **Manoel Lito da Costa**- brasileiro, casado, contador, residente em Cuiabá-MT, CPF: 063.844.631-72, Identidade RG: 212.857/MT, conforme procuração pública lavrada às fls. 88vº do livro nº 144 aos 11.12.85 do 3º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de São José do Rio Preto/SP; 2º)- **LOURENCO BOABAID e sua esposa D. LUIZA SOARES BOABAID**- brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, residentes na Rua 47 do Bairro Coxipó da Ponte, Vila Boa Esperança em Cuiabá-MT, inscritos no CPF: 022.926.118-00, portadores das Identidades RG nº 33.474/MT e nº 226.778/MT; no ato representados pela procuradora **Verdade Empreendimentos Imobiliários Ltda**, através do sócio Paulo Machado Lopes e do procurador Manoel Lito da Costa-acima qualificados, conforme procuração pública lavrada às fls. 37 do livro nº 95 do Cartório do 1º Ofício de Cuiabá-MT; **VENDERAM** o lote descrito na presente matrícula, ao Sr. **JAIRO DIAS PEREIRA**- brasileiro, declara ser casado com D. **IVANE DE CAMPOS MELLO PEREIRA**, comerciante, residente e domiciliado em Paranatinga/MT, portador da Cédula de Identidade RG nº 206.060/SSP/MT, inscrito

Gráfica Venus - 682-2783

Continua no verso →

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

MATRÍCULA 7.184	FICHA 01-verso
--------------------	-------------------

no CPF/MF: 117.227.621-87, neste ato representado por seu bastante procurador Sr. **JOSÉ LEITE FERNANDES**, conforme instrumento particular de procuração datado de 13 de janeiro de 1987 e reconhecido firma no Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT aos 22 de janeiro de 1.987. Pelo preço de Cz\$ 180,00 (Cento e Oitenta Cruzados).

*Maciel*

AV/2: 7.184

Data: 22 de setembro de 2.004.

De conformidade com o Ofício nº 1482/04 –GABIN/DRF-CUIABÁ/MT, expedida pela Delegacia da Receita Federal – Cuiabá/MT, em 16 de setembro de 2.004, assinado pelo Delegado João Rosa de Caravellas Neto da Receita Federal de Cuiabá/MT., **procede-se a esta averbação para constar que o imóvel constante do Registro 1: 7.184, está arrolado á favor da Delegacia da Receita Federal – Cuiabá/MT, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1.997.**

*Maciel*  
Antônia de Campos Maciel  
Notária e Registradora

R/3: 7.184

Data: 28 de janeiro de 2010.

De conformidade com a Carta Precatória nº 254/2009, processo nº 2006.36.02.001590-0 Execução Fiscal, expedida pelo Juízo da Vara Única da comarca de Rondonópolis/MT, aos 23.10.2009, em que é **Exequente: Fazenda Nacional**, e **Executado: Jairo Dias Pereira**, **verifica-se ao registro da Penhora do imóvel descrito na matrícula nº 7.184.**

*Maciel*  
Antônia de Campos Maciel  
Notária e Registradora

AV/4: 7.184

Data: 13 de Dezembro de 2017.

Procede-se a esta averbação para constar a **indisponibilidade do imóvel constante na presente matrícula**, conforme protocolo CNIB nº 201711.1607.00402335-IA-930 - Processo nº 00007378020175230021 - Órgão Emissor: Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Rondonópolis - MT.

*Maciel*  
Tônia Carla Maciel  
Notária e Registradora Substituta

**Continua na ficha 02 →**

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

Livro nº 2 - Registro  
Geral

**1º Serviço Notarial e de Registro**

MATRÍCULA  
7.184

FICHA  
02

Várzea Grande - Mato Grosso  
Livro nº 2 - Registro Geral

AV/5: 7.184 Data: 16 de outubro de 2019.  
De conformidade com a **Certidão** expedida em data de 26/09/2019 pelo Juízo da Segunda Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, referente à **Ação de Execução de Título Extrajudicial** entre as partes **Requerente: Banco Sistema S/A., CNPJ nº 76.543.115/0001-94,** e **Requeridas: Cerealista Paranatinga Industria e Comercio Ltda, CNPJ nº 00.170.225/0001-96, Ivane de Campos Melo Pereira, CPF 047.947.961-53 e Jairo Dias Pereira, CPF 117.227.621-87, verifica-se a existência da presente ação**, que foi distribuída em 18.04.1996, para a 2ª Vara Cível de Feitos Gerais, tendo como o valor da causa: R\$ 1.871.971,91 (um milhão, oitocentos e setenta e um mil, novecentos e setenta e um reais e novena e um centavos), numeração única do CNJ – Conselho Nacional de Justiça: 1325-63.1996.8.11.0003, **nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil.**

Emol.: R\$ 13,80.

*Aparecida Dila Maciel*  
Registradora Substituta

Protocolo nº 258363

Livro nº 01

Data: 02/03/2020

AV/6: 7.184 Data: 17 de março de 2020.  
De conformidade com a **Certidão** expedida em data de 17/12/2019 pelo Juízo da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, referente à **Ação de Execução por Título Extrajudicial** entre as partes **Exequente: Banco Sistema S/A., CNPJ nº 76.543.115/0001-94,** com endereço na Rua José Loureiro, nº 371, 2º Andar, na cidade de Paraná/PR e **Executados: Cerealista Paranatinga Industria e Comercio Ltda, CNPJ nº 00.170.225/0001-96,** endereço na BR-364, nº 1229, Lt. 1 A Qd. 609 em Rondonópolis/MT, **Jairo Dias Pereira, CPF 117.227.621-87 e RG nº 206060 SSP/MT,** filho de Domicilia dos Reis Pereira, brasileiro, casado, empresário e agropecuarista, com endereço na Rua João Pessoa, nº 668, Apto. 500, Bairro Centro – Setor 01 na cidade de Rondonópolis/MT, **procedemos a existência da averbação premonitória referente ao processo nº 1326-48.1998.811.0003 – CÓDIGO: 41401,** distribuído em 18/04/1996, **nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil.**

Emol.: R\$ 14,20.

*Tônia Carla Maciel*  
Tabelã Substituta

Protocolo nº 258364

Livro nº 01

Data: 02/03/2020

AV/7: 7.184 Data: 17 de março de 2020.  
De conformidade com a **Certidão** expedida em data de 17/12/2019 pelo Juízo da Primeira Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, referente à

**Continua no verso →**

## ANEXO 05 - MATRÍCULA

MATRÍCULA	FICHA
7.184	02-v

**Ação de Execução por Título Extrajudicial** entre as partes **Exequente: Banco Sistema S/A., CNPJ nº 76.543.115/0001-94**, com endereço na Rua José Loureiro, nº 371, 2º Andar, na cidade de Paraná/PR e **Executados: Jairo Dias Pereira, CPF 117.227.621-87 e RG nº 206060 SSP/MT**, filho de Domicilia dos Reis Pereira, brasileiro, casado, empresário e agropecuarista, com endereço na Rua João Pessoa, nº 668, Apto. 500, Bairro Centro - Setor 01 na cidade de Rondonópolis/MT e **Ivane de Campos Melo Pereira, CPF nº 047.947.961-53 e RG nº 000 300 SSP/MT**, brasileira, casada, comerciante, com endereço na Rua João Pessoa, nº 668, Apto. 500, Edifício Porto Seguro na cidade de Rondonópolis/MT, **procedemos a existência da averbação premonitória referente ao processo nº 1651-23.1996.811.0003 - CÓDIGO: 41729**, distribuído em 10/05/1996, **nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil.**

Emol.: R\$ 14,20.

*Antonia Carla Maciel*  
Tabelião Substituta

Protocolo sob nº 266034

Livro nº 01

Data: 19/11/2020.

AV/8: 7.184

Data: 26 de novembro de 2020.

De conformidade com o **Termo de Penhora**, expedido em data de 22/10/2019, pelo Juízo da Segunda Vara Cível, da Comarca de Rondonópolis/MT - **Processo nº 1325-63.1996.811.0003 - Código 41400**, em que é **Parte Autora/Credora: Banco Sistema S/A e Parte Ré/Devedora: Cerealista Paranatinga Indústria e Comércio Ltda, Ivane de Campos Melo Pereira e Jairo Dias Pereira**, **procedemos a averbação da Penhora do imóvel descrito na presente matrícula.**

Emol.: R\$ 73,20.

*Aparecida Dila Maciel*  
Registradora Substituta

Protocolo sob nº 273995

Livro nº 01

Data: 15/06/2021.

R/9: 7.184

Data: 17 de junho de 2021.

De conformidade com o **Termo de Penhora** expedido em data de 08/06/2021, pela 1ª Vara Cível de Rondonópolis/MT - **Processo nº 0001651-23.1996.8.11.0003**, em que é **Polo Ativo: Banco Sistema S.A. e Polo Passivo: Jairo Dias Pereira e Ivane de Campos Mello Pereira**, **procedemos com o registro da Penhora do imóvel descrito na presente matrícula.**

Emol.: R\$ 77,00.

*Antonia de Campos Maciel*  
Notária - Registradora

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art 19, §1º, da lei 6015/73, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus. O referido e verdade e dou fé Varzea Grande, 29 de abril de 2022.

SELO DE CONTROLE DIGITAL  
Cod. Ato(s): 176  
BRN 92089 R\$ 24,10  
Consulta: [www.tjmt.jus.br/selos/](http://www.tjmt.jus.br/selos/)



PRAZO DE VALIDADE DA CERTIDÃO 30 DIAS

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

ANTONIA DE CAMPOS MACIEL:22986910106  
22986910106  
568828CE825CCC444F3A952E0AFCAD507838D0C3

29/04/2022 10:53

PARA CONFIRMAR A AUTENTICIDADE ACESSE:  
<https://verificador.iti.gov.br/>



## ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

		PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA <b>BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO</b>				
<b>INSCRIÇÃO</b> 00000000112518		<b>SETOR</b> 404	<b>QUADRA</b> 0279	<b>LOTE</b> 0021	<b>UNIDADE</b> 0	<b>ZONA FISCAL</b> 4
<b>CÓD. CONTRIBUINTE</b> 176757	<b>CPF / CNPJ</b> 03.915.519/0001-98	<b>CONTRIBUINTE PRINCIPAL / Proprietário</b> VERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA				
<b>IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>						
<b>TIPO IMÓVEL</b> Territorial		<b>CATEGORIA</b> NORMAL		<b>TIPO PROPRIEDADE</b> Imóvel Urbano		
<b>CÓDIGO</b> 3807	<b>LOGRADOURO</b> RUA - SANTOS		<b>NÚMERO</b> 21	<b>CEP</b> 78.150-768		
<b>COMPLEMENTO</b> QDA 59 LOTE 21			<b>BLOCO</b>	<b>APTO</b>		
<b>BAIRRO</b> 1000 - SANTA IZABEL						
<b>QUADRA</b> 0059	<b>LOTE</b> 0021	<b>Região</b> 5 - OESTE				
<b>LOTEAMENTO</b> 286 - JARDIM EL DORADO		<b>CONDOMÍNIO</b>				
<b>SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO</b> Concluído		<b>SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO</b>				
<b>DOMICÍLIO FISCAL</b>						
<b>CÓDIGO</b> 0	<b>LOGRADOURO</b> AV. PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA		<b>NÚMERO</b> 5000	<b>CEP</b> 15.093-340		
<b>COMPLEMENTO</b>			<b>BLOCO</b>	<b>APTO</b>		
<b>BAIRRO</b> IGUATEMI						
<b>QUADRA</b> SALA 1001-A		<b>LOTE</b>				
<b>SITUAÇÃO CADASTRAL</b>						
<b>DATA DE CADASTRO</b> 13/07/2017	<b>ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA</b> 10/01/2022 17:59	<b>RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO</b> VANESSAACM	<b>SITUAÇÃO CADASTRAL</b> Ativo			
<b>DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>						
<b>MÉTRICA</b> 148	<b>TESTADA (M)</b> 12,00	<b>ÁREA DO TERRENO DE FATO</b> 360,00	<b>ÁREA DO TERRENO DE DIREITO</b> 0,00			
<b>ÁREA PRES. PERMANENTE</b> 0,00	<b>FATOR GLEBA</b> 1,00	<b>Nº MATRÍCULA</b>	<b>FRENTE (M)</b> 0,00			
<b>DADOS DE CARACTERÍSTICAS DO SUB-LOTE</b>						
<b>ÁREA DO TERRENO</b> 0,00	<b>TESTADA</b> 0,00	<b>ÁREA TOTAL</b> 0,00	<b>ÁREA COMUM</b> 0,00			
<b>CARACTERÍSTICA DO TERRENO</b>	<b>TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO</b>	<b>CARACTERÍSTICA DO TERRENO</b>	<b>TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO</b>			
<b>USO INTERNO</b>	NORMAL	<b>LIMITE FRONTAL</b>	SEM			
<b>CALCADA</b>	SEM	<b>OCUPAÇÃO DO LOTE</b>	NAO CONSTRUIDO			
<b>PATRIMÔNIO</b>	PRIVADO	<b>SITUAÇÃO NA QUADRA</b>	MEIO DE QUADRA			
<b>ISENÇÃO/IMUNIDADE</b>	NORMAL	<b>CONSERVAÇÃO DO LOTE</b>	REGULAR			
<b>TIPO DE OCUPAÇÃO</b>	UNICA	<b>TOPOGRAFIA</b>	ACLIVE ACENTUADO 0,90			
<b>TIPO DE SOLO</b>	NORMAL 1,00	<b>FORMA</b>	REGULAR 1,00			
<b>INIC. SUPERFÍCIE PRINCIPAL</b>	ABAIXO DO NÍVEL 0,95	<b>LADO 1</b>	DIREITO			
<b>DADOS VALOR VENAL</b>						
<b>VALOR VENAL DO TERRENO</b> 11.037,71	<b>VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO</b> 0,00		<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b> 11.037,71	<b>ALÍQUOTA</b> 1,5000		
<b>SERVIÇOS URBANOS</b>						
<b>TAXA DE LIMPEZA URBANA</b>						



Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095837

### Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

#### 1. Responsável Técnico

MARCELO JARA	RNP: 1301402702
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: JAIRO DIAS PEREIRA	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: ESTRADA RURAL	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PARANATINGA	UF: MT
País: Brasil	CEP: 78.870-000
Contrato:	Celebrado em: 23/05/2023
Valor: R\$ 3.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA
Ação Institucional:	

#### 3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA MONTEIRO LOBATO	CENTRO	655	Q. 51 L. 06 MATR 4.286	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°02'00.00" O
AV. BRASIL	CENTRO	1664	Q.53 L.13 E 15 - MATR 4.288 E 4.285	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O
RUA VACARIA	SANTA ISABEL	S/N	LOTE 21 DA QUADRA 59	VÁRZEA GRANDE	MT	BRA	78.150-768	015°39'00.00" S 056°11'00.00" O
AV BRASIL	CENTRO	1575	Q.21 L.07 MATR 4.287	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023 Previsão Término: 29/05/2023 Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA Proprietário: JAIRO DIAS PEREIRA CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: OUTRO

#### 4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

#### 5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

#### 7. Entidade de Classe

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

MARCELO  
JARA:43654134149

Assinado de forma digital por MARCELO  
JARA:43654134149  
Dados: 2023.05.29 11:08:08 -03'00'

436.541.341-49 - MARCELO JARA

117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

#### 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010915244



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:23

Número do documento: 23053020033163500000115559605

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033163500000115559605>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:32



**AGROFLORESTAL**  
CONSULTORIA E PROJETOS



CENTRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CAP-2023.003MT

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Proponente:</b>	ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA
<b>Endereço:</b>	Avenida Bandeirante ou MT-130, s/nº - Lote 22 do Setor "E"
<b>Bairro:</b>	Chácara na Zona Urbana
<b>Cidade:</b>	Paranatinga - MT

Matrícula	Área construída averbada	Área construída não averbada	Área de terreno
493	0,00m <sup>2</sup>	216,23m <sup>2</sup>	39.931,00m <sup>2</sup>



Fachada da propriedade



Vista do logradouro



Imagem orbital da propriedade

**Valor de mercado**

**R\$ 3.733.000,00**

### OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

as construções não foram avaliadas por não apresentarem valor comercial;  
fazer o levantamento topográfico da área.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

## RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.



## SUMÁRIO

---

<b>1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b>	<b>5</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>6</b>
<b>4. LOCALIZAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>8</b>
<b>6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>9</b>
<b>7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS</b>	<b>12</b>
<b>8. RESULTADOS</b>	<b>13</b>
<b>9. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>
<b>Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)</b>	<b>15</b>
<b>Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel</b>	<b>18</b>
<b>Anexo 03 - Especificação da avaliação</b>	<b>21</b>
<b>Anexo 04 - Relatório fotográfico</b>	<b>23</b>
<b>Anexo 05 - Certidão de matrícula</b>	<b>28</b>
<b>Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário</b>	<b>30</b>



## 1. PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foram considerados as prescrições e padrões estabelecidos pela NBR 14.653 - Partes 1 e 2, nas recomendações publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e também nas recomendações do IBAPE - SP Instituto Brasileiros de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário.

Por não se tratar de uma consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões constantes em Matrícula e demais documentos apresentados. Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Não há nenhum interesse pessoal ou financeiro do responsável técnico deste laudo no bem avaliado. Também não há nenhum vínculo do proprietário dos bens avaliados com o responsável técnico do laudo avaliatório.

### 1.1 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

A NBR 14.653 traz importantes definições para o bom entendimento do laudo avaliatório das quais destacamos ser as principais para este trabalho.

- **Avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.
- **BDI:** Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- **Dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- **Desempenho de mercado:** Evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.
- **Estado de conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.
- **Engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.



CAP-2023.003MT

- **Idade estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.
- **Intervalo de confiança:** Intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.
- **Padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 2.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para confecção do laudo de avaliação, foram tomados diversos documentos como base de fundamentação. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos, sendo portanto as informações fornecidas consideradas válidas e de “boa fé”.

- Matrícula 493 emitida em 02/01/2023 pelo 1º Serviço de Registro de Imóveis de Chapada dos Guimarães-MT.
- IPTU nº 935 - Paranatinga - MT.
- Cadastro Imobiliário Completo.

Com base na análise da documentação as informações relativas ao proprietário, ônus e situação fiscal obtidas foram as seguintes:

PROPRIETÁRIO	CPF/ CNPJ
PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA	26.794.891/0001-99

Informação não fornecida sobre situação fiscal.



CAP-2023.003MT

### 3. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02 de março de 2023 às 9:00, foi acompanhada pelo Senhor José Zito (locatário). Nesta data foram realizados todos os levantamentos em campo, bem como o relatório fotográfico. Para fins ilustrativos, abaixo encontra a reprodução da imagem orbital obtida através do software Google Earth Pro, com destaque na localização da propriedade avaliada.



Imagem orbital do imóvel avaliando

#### COORDENADAS GEOGRÁFIAS

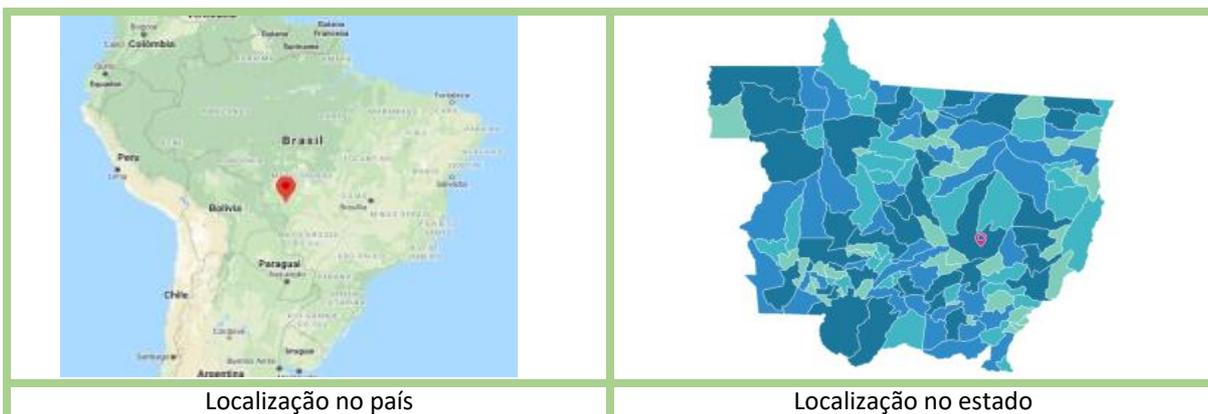
14°27'22.31"S

54° 2'39.24"O

### 4. LOCALIZAÇÃO

#### 4.1 MUNICÍPIO

Paranatinga é um município do estado de Mato Grosso, localizado na mesorregião Norte Mato-grossense e na microrregião de Paranatinga. A população conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE no último censo realizado (2010) era de 19.290 habitantes, o IDHM é de 0,667 e o PIB per capita em 2018 era de R\$ 47.321,97.



Localização no país

Localização no estado



CAP-2023.003MT

## 4.2 REGIÃO

O imóvel está localizado na entrada da cidade, com predominância de imóveis residenciais e comerciais nas avenidas principais, em geral com padrão construtivo médio a baixo. A localidade possui acesso aos principais serviços públicos essenciais e fácil acesso a região central.

Rede de água	x	Águas pluviais		Rede de gás		Linha de ônibus	
Rede de esgoto		Rede telefônica	x	Arborização	x	Coleta de lixo	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Asfalto	x	Lazer	

## 4.3 LOGRADOURO

O imóvel está localizado na Avenida Bandeirante ou MT-130 esquina com a Rua Paulina Lopes da Costa, na quadra formada também pelo Anel Viário - Sul e Anel Viário - Sul.

A Avenida Bandeirantes ou MT-130 é uma via de baixo a médio fluxo de veículos, possui aproximadamente 5.534,90 metros de extensão, sendo intersectada pela Av. Brasil, sendo esta uma das principais vias da região.

Largura da via:	10
Qtd. de pistas:	1
Canteiro central:	Não
Mãos de direção:	Duas
Pavimentação:	Asfalto



Foto do logradouro

## 4.4 ZONEAMENTO

Conforme a legislação municipal, o imóvel avaliando encontra-se na Macrozona Urbana e Eixo de Desenvolvimento do Comércio e do Adensamento Residencial (ECAR) que apresenta os seguintes índices

<b>Zona:</b>	Macrozona Urbana e Eixo de Desenvolvimento do Comércio e do Adensamento Residencial (ECAR)
<b>Uso predominante:</b>	Residencial / Comercial
<b>Taxa de ocupação:</b>	0,75; até 1,00 a taxa de ocupação superiores
<b>Taxa de permeabilidade:</b>	0,15
<b>Coef. de aproveitamento:</b>	1,0; 3,0

<b>Testada mínima:</b>	• obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo frente:</b>	• obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo fundos:</b>	• obedecer limites do Código de Obras e Edificações
<b>Recuo mínimo lateral:</b>	• obedecer limites do Código de Obras e Edificações




## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 TERRENO

O terreno possui configuração geométrica irregular, exibindo topografia plana em toda sua extensão e pedologia predominantemente seca. Possui uma área superficial de 39931,00m<sup>2</sup> e apresenta cota greide acima do nível do logradouro.

<b>Frente:</b>	190,08m
<b>Fundos:</b>	154,00m
<b>Esquerda:</b>	215,48m
<b>Direita:</b>	275,00m

<b>Formato:</b>	Irregular
<b>Topografia:</b>	Plana
<b>Pedologia:</b>	Seca
<b>Nº de frentes:</b>	Duas

<b>Terreno (Matrícula):</b>	39.931,00m <sup>2</sup>
<b>Terreno (IPTU):</b>	39.931,00m <sup>2</sup>

<b>Terreno (Medição):</b>	39.931,00m <sup>2</sup>
<b>Terreno (Em cálculo):</b>	39.931,00m <sup>2</sup>

### 5.2 CONSTRUÇÃO

Imóvel residencial/comercial, contendo - varanda, 02 salas, 01 sala adaptada para bar, circulação, 03 quartos, 01 banheiro, cozinha e área de serviço, no quintal foi edificado 01 sanitário com 04 lavabos individuais.

<b>Acabamento:</b>	20
<b>Idade:</b>	20 anos

<b>Vida útil:</b>	60 anos
<b>Conservação:</b>	G - Ruim

<b>Construção (Matrícula):</b>	0,00m <sup>2</sup>
<b>Construção (IPTU):</b>	0,00m <sup>2</sup>

<b>Construção (Medição):</b>	216,23m <sup>2</sup>
<b>Construção (Em cálculo):</b>	0,00m <sup>2</sup>

### 5.3 DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Cômodo	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento teto
Casa/comercio	cimento queimado, cimentado, cerâmico	chapisco, pintura	sem forro
Sanitário	cerâmico	azulejo, pintura	f. pvc



## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 6.1 METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando adotou-se o Método Comparativo que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### 6.2 TRATAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

- **Fator oferta:**

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatórios.

- **Fator área:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário e vice-versa.

- **Fator localização:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator topografia:**

Corrige o unitário da amostra em função das condições topográficas dos elementos.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

- **Fator asfalto:**

Fator que ajusta o variação do preço unitário em função da existência de pavimentação asfáltica. Imóveis em logradouro sem pavimentação tendem a ser menos valorizados.



### 6.3 RESUMO DO CÁLCULO AVALIATORIO

Valor de mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido a fazê-lo, tendo ambos pleno conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista.

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Com base na metodologia estatística aplicada sobre a amostra, conforme apresentado nos itens anteriores, obtemos o seguinte valor de mercado para a propriedade avalianda.

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 93,50
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 121,55
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 65,45

Cálculo do Intervalo de Confiança	
Número de elementos saneados:	7
T. de Student:	1,44
Desvio Padrão:	0,17
Unitário Médio Saneado:	93,50
Coefficiente de Variação:	16,06%
Limite Superior (R\$/ha)	101,67
Limite Inferior (R\$/ha)	85,32
Intervalo de Confiabilidade	17,48%

Valor de Mercado do Terreno	
Área equivalente:	39.931,00m <sup>2</sup>
Unitário:	93,50 R\$/m <sup>2</sup>
Valor de mercado:	R\$ 3.733.395,35
<b>Valor de mercado - Adotado:</b>	<b>R\$ 3.733.000,00</b>

FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL	
Terreno	R\$ 3.733.000,00
Construção	R\$ -
<b>Valor de Mercado do Imóvel (R\$)</b>	<b>R\$ 3.733.000,00</b>

*Mi*



## 6.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Com base nos critérios da NBR 14.653, a avaliação obteve a seguinte especificação:

<b>Grau de fundamentação:</b>	GRAU I
<b>Grau de especificação:</b>	GRAU III



## 7. COMENTÁRIOS MERCADOLÓGICOS

---

### 7.1 MERCADO ATUAL

---

De maneira geral o mercado encontra-se retraído devido a pandemia, mas sinaliza para uma melhora mesmo com o aumento da taxa selic.

Observa-se bastante oferta, demanda reduzida e baixo volume de vendas, sinalizando medio a longo prazo de absorção.

### 7.2 PERSPECTIVAS FUTURAS

---

O mercado deverá permanecer inalterado e com preços estáveis.



## 8. RESULTADOS

---

Conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02 deste laudo, o valor de mercado da propriedade avaliada é respectivamente:

**Valor de mercado:**

**R\$ 3.733.000,00 (três milhões, setecentos e trinta e três mil reais)**

### 8.1 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

---

as construções não foram avaliadas por não apresentarem valor comercial;  
fazer o levantamento topografico da área.



## 9. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos este laudo de avaliação, que é composto por 14 folhas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, além de 6 anexos.

A vistoria do imóvel foi feita pelo Engenheiro Civil Marcelo Jara, portador do CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400.

Paranatinga - MT, 08 de março de 2023



---

**Engenheiro Civil Marcelo Jara**

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental  
Membro Titular do IBAPE/MS - CREA/MS 4595/D - VT/MT 10.400

---

**Engenheiro Agrônomo Cleomar Nunes do Amaral**

CREA 1207167070

## LISTA DE ANEXOS

---

- Anexo 01 - Amostra de mercado (Ficha de pesquisa)
- Anexo 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel
- Anexo 03 - Especificação da avaliação
- Anexo 04 - Relatório fotográfico
- Anexo 05 - Certidão de matrícula
- Anexo 06 - Boletim de Cadastro Imobiliário



CAP-2023.003MT

## ANEXO 01 - FICHA DE PESQUISA

<b>Dado 01</b>							<b>Data:</b>	28/02/2023
<b>Endereço:</b>	Av Tancredo Neves, s/nº							
<b>Contato:</b>	Imob 2000 - Clerio			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9973-1566			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	50.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	200,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 3.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	60,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	antigo clube união							

<b>Dado 02</b>							<b>Data:</b>	28/02/2023
<b>Endereço:</b>								
<b>Contato:</b>	KDU Imóveis - Deja			<b>Telefone:</b>	66 3495-0005 9 9901-8138			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	13.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	50,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 2.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	153,85 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								

<b>Dado 03</b>							<b>Data:</b>	28/02/2023
<b>Endereço:</b>	Rod MT-130 saída para Bairro Industrial							
<b>Contato:</b>	Nativa Imobiliária - Dirlei			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9669-3826			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	20.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	100,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.600.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	80,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	prox a John Deere							

<b>Dado 04</b>							<b>Data:</b>	28/02/2023
<b>Endereço:</b>	Rod MT-130 saída para Bairro Industrial							
<b>Contato:</b>	Nativa Imobiliária - Dirlei			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9669-3826			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	100.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	100,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 3.000.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	30,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	plano 2km após a de 2ha							



CAP-2023.003MT

<b>Dado 05</b>							<b>Data:</b>	28/0223
<b>Endereço:</b>	Av. Mato Grosso esq Rua Bakairi							
<b>Contato:</b>	Imob Modelo - Paulo			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9658-7720			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	16.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	113,00m			
<b>Área construída:</b>			<b>Padrão:</b>			<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>			<b>Andar:</b>			<b>Quartos:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.800.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	112,50 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	plano							
<b>Dado 06</b>							<b>Data:</b>	28/02/2023
<b>Endereço:</b>	Anel Viário prox Av. Mato Grosso							
<b>Contato:</b>	Imob Modelo - Paulo			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9658-7720			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	1.500,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	30,00m			
<b>Área construída:</b>			<b>Padrão:</b>			<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>			<b>Andar:</b>			<b>Quartos:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 1.500.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	1.000,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	sem asfalto							
<b>Dado 07</b>							<b>Data:</b>	28/02/2023
<b>Endereço:</b>	Anel Viário prox Av. Mato Grosso							
<b>Contato:</b>	Imob Modelo - Edgar			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9609-1040			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	3.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	50,00m			
<b>Área construída:</b>			<b>Padrão:</b>			<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>			<b>Andar:</b>			<b>Quartos:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 2.100.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	700,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>	sem asfalto; 03 lotes de 1.000m <sup>2</sup>							
<b>Dado 08</b>							<b>Data:</b>	07/03/2023
<b>Endereço:</b>	Rodovia MT-020 de frente ao anel viário							
<b>Contato:</b>	Arthur (proprietário)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9618-4125			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	50.000,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	130,00m			
<b>Área construída:</b>			<b>Padrão:</b>			<b>Idade:</b>		
<b>Conservação:</b>			<b>Andar:</b>			<b>Quartos:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 2.500.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	50,00 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								



CAP-2023.003MT

<b>Dado 09</b>							<b>Data:</b>	07/03/2023
<b>Endereço:</b>	Rua sem denominação - Ipê Florido							
<b>Contato:</b>	Ronaldo (proprietário)			<b>Telefone:</b>	(66) 9 9601-0709			
<b>Tipologia:</b>	Terreno	<b>Área de terreno:</b>	300,00m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	12,00m			
<b>Área construída:</b>		<b>Padrão:</b>		<b>Idade:</b>				
<b>Conservação:</b>		<b>Andar:</b>		<b>Quartos:</b>		<b>Vagas:</b>		
<b>Valor pedido:</b>	R\$ 70.000,00	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):</b>	233,33 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Venda:</b>	Oferta			
<b>Observações:</b>								
com asfalto								



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - TERRENO**

#Id.	Fator oferta	Valor de mercado	Testada	Área de terreno	Área construída	Valor das construções	Unitário do terreno	F. área terreno	Fator topografi	Fator asfalto	Fator esquina	Fator local	Fator aplicado
Aval.	-		190,08m	39.931,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>		-	-	-	-	-	-	-
Dado 01	0,90	2.700.000,00	200,00m	50.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	54,00	1,06	1,00	1,00	1,10	1,50	1,7454
Dado 02	0,90	1.800.000,00	50,00m	13.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	138,46	0,87	1,00	1,00	1,10	0,80	0,7648
Dado 03	0,90	1.440.000,00	100,00m	20.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	72,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,35	1,2382
Dado 04	0,90	2.700.000,00	100,00m	100.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	27,00	1,12	1,00	1,00	1,00	2,20	2,4675
Dado 05	0,90	1.620.000,00	113,00m	16.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	101,25	0,89	1,00	1,00	1,00	1,10	0,9812
Dado 06	0,90	1.350.000,00	30,00m	1.500,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	900,00	0,66	1,00	1,00	1,10	0,40	0,2919
Dado 07	0,90	1.890.000,00	50,00m	3.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	630,00	0,72	1,00	1,00	1,10	0,40	0,3184
Dado 08	0,90	2.250.000,00	130,00m	50.000,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	45,00	1,06	1,10	1,00	1,10	1,50	1,9200
Dado 09	0,90	63.000,00	12,00m	300,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00	210,00	0,54	1,00	1,00	1,10	0,90	0,5372

#Id.	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator aplicado	Unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
Dado 01	54,00	1,7454	94,25	94,25
Dado 02	138,46	0,7648	105,90	105,90
Dado 03	72,00	1,2382	89,15	89,15
Dado 04	27,00	2,4675	66,62	66,62
Dado 05	101,25	0,9812	99,34	99,34
Dado 06	900,00	0,2919		
Dado 07	630,00	0,3184		
Dado 08	45,00	1,9200	86,40	86,40
Dado 09	210,00	0,5372	112,81	112,81
Média	241,97		93,50	93,50

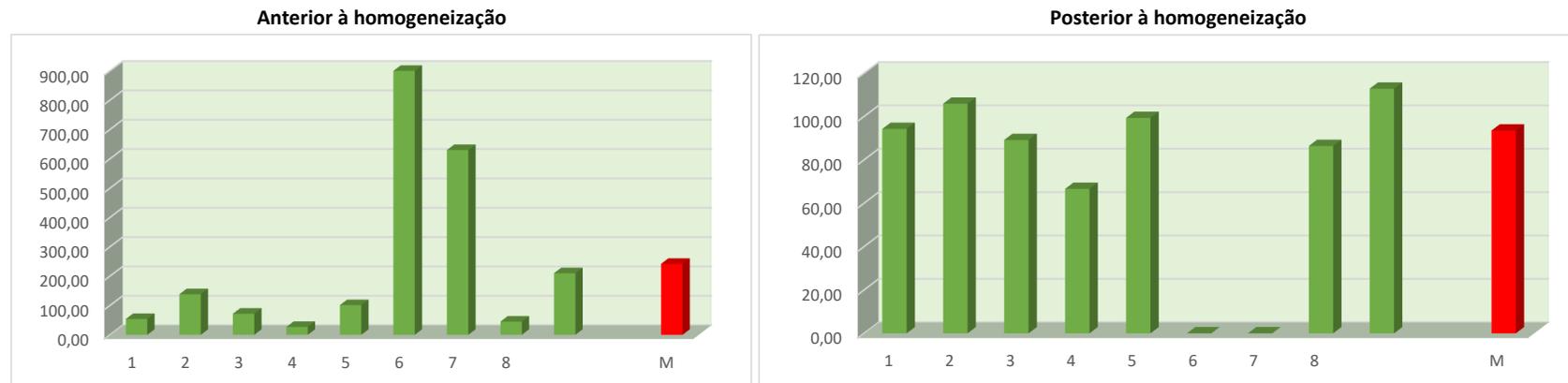
SANEAMENTO AMOSTRAL	
Número de total de dados:	7
Unitário médio homogeneizado:	93,50
Limite superior ( Média*1,3):	121,55
Limite inferior ( Média*0,7):	65,45
Número de dados saneados:	7
Unitário médio saneado:	93,50
Desvio padrão:	15,02
Coefficiente de variação:	16,06%
t de Student:	1,44
Intervalo de confiabilidade:	17,48%
Limite superior do intervalo:	101,67 8,74%
Limite inferior do intervalo:	85,32 -8,74%

VALOR DE MERCADO DO TERRENO			
Área do terreno:	39.931,00m <sup>2</sup>	Valor de mercado:	R\$ 3.733.395,35
Unitário:	93,50 R\$/m <sup>2</sup>	Valor de mercado - Adotado:	R\$ 3.733.000,00



**ANEXO 02 - PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

**GRÁFICOS ILUSTRATIVOS**



Antes da homogeneização		Depois da homogeneização	
Média:	241,97	Média:	93,50
Desvio padrão:	309,10	Desvio padrão:	15,02
Coef. de variação:	127,74%	Coef. de variação:	16,06%



**ANEXO 02 - CROQUI DAS PESQUISAS**



### ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	Descrição	Grau			Pt
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	1
<b>Somatório</b>					<b>8</b>

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO: GRAU I**



**GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

<b>INTERVALO DE CONFIANÇA:</b>	17,48%
--------------------------------	--------

<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRAMENTO COMO:</b>	<b>GRAU III</b>
---	-----------------



**ANEXO 04 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Fachada - Av. Bandeirantes ou MT-130



Av. Bandeirantes ou MT-130



Fachada - Av. Bandeirantes ou MT-130



Fachada - Av. Bandeirantes ou MT-130



Av. Bandeirantes ou MT-130 esq Rua Paulina Lopes da Costa



Av. Bandeirantes ou MT-130



Rua Paulina Lopes da Costa



Fachada - Rua Paulina Lopes da Costa



CAP-2023.003MT



Fachada - Rua Paulina Lopes da Costa



Fachada - Rua Paulina Lopes da Costa



Rua Paulina Lopes da Costa



Anel Viário Sul



Fachada - Anel Viário Sul



Anel Viário Sul



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



CAP-2023.003MT



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



CAP-2023.003MT



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



Vista da residencial/comércio



Vista dos banheiros



Vista dos banheiros



Vista dos banheiros



Vista divisa frente



Vista divisa lateral direita



CAP-2023.003MT



Vista divisa fundo



Vista divisa lateral esquerda



**ANEXO 05 - MATRÍCULA**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO - MATO GROSSO  
COMARCA DE CHAPADA DOS GUIMARÃES

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
Praça Dom Wunibaldo nº 49/57  
Cristóvão Padriel da Paixão  
OFICIAL

MATRÍCULA Nº	493	LIVRO Nº	2-B	FOLHA Nº	126	DATA	26.11.92
--------------	-----	----------	-----	----------	-----	------	----------

**IMÓVEL:** LOTE Nº 22, SETOR "E", COM ÁREA DE 03,9931 HAS, situado no Loteamento denominado "NUCLEO RURAL DE PARANATINGA", no Município de Paranatinga MT., possuindo os seguintes limites: NORTE: Estrada Rural; SUL: Lote 23-E; LESTE: Primo Bertipaglia; OESTE: Rodovia MT-130. **CONFRONTAÇÕES:** FRENTE de 190,08m com a Rodovia MT-130. FUNDOS de 154,00m com Primo Bertipaglia; LADO DIREITO de 275,00m com a Estrada Rural; e LADO ESQUERDO de 215,48m com o lote nº 23-E. **SITUAÇÕES DOS MARCOS:** 0-1: 49º26'NE - 215,48m com o lote nº 23-E; 1-2: 07º00'NW - 154,00m com Primo Bertipaglia; 2-3: 61º50'SW - 275,00m com Estrada Rural e 3-0: 30º51'SE - 190,08m com Rodovia MT-130. **PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO - CODEMAT. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: 01- 17.911, Livro 2-BD, em 06.07.84, no RGI do 6º Ofício de Cuiabá MT. Chapada dos Guimarães, 26 de novembro de 1.992. Eu, Oficial que o fiz datilografar e conferi.

R-1- 493 - Feito em 26 de novembro de 1.992. **TRANSMITENTE:** O ESTADO DE MATO GROSSO, através da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE MATO GROSSO - CODEMAT. **ADQUIRENTE:** CARLITO BRAGA DA SILVA, brasileiro, casado, agricultor, RG: 2.005.880-SSP-PR., e CIC: 119.060.909-63, domiciliado em Paranatinga MT. **FORMA DO TÍTULO:** Título Definitivo, expedido pela CODEMAT, em 12.03.85, assinado pelo Governador do Estado de Mato Grosso Júlio José de Campos, Sec. Ext. para Assuntos Fundiários Nelson Manuel Rodrigues das Neves Reu e o Diretor da CODEMAT Moisés Feltrim, registrado sob o nº 165, às fls. 165, Livro nº 07, em 05.11.85. **VALOR:** ---- Não consta. **CONDIÇÕES:** Não há. A CODEMAT apresentou a CND com o IAPAS nº 279008, Série C, PCND nº 02129/92, expedida em Cuiabá MT, em 20.11.92. Chapada dos Guimarães, 26 de novembro 1.992. Eu, Oficial que o fiz datilografar e conferi.

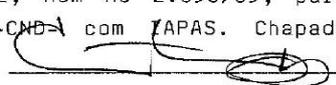
AV-2- 493 - Conforme Certidão expedida pelo Setor de Cadastro e Tributação da Prefeitura Municipal de Paranatinga MT., aos 17.05.93, assinada pelo Prefeito Municipal José Barbosa de Moura e pela Chefe do referido Setor Graciene Barcelo de Almeida Amorim, o imóvel objeto desta matrícula está situado atualmente no perímetro urbano do Município de Paranatinga MT. Chapada dos Guimarães, 03 de junho de 1.993. Eu, Oficial que o fiz datilografar e conferi.

**FONE (065) 791-1382**



CAP-2023.003MT

MATRÍCULA	FOLHA
493	126/vº

R-3- 493 - Feito em 03 de junho de 1.993. **TRANSMITENTE:** CARLITO BRAGA DA SILVA, RG:2.005.880-SSP-PR., e sua mulher MARIA DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA SILVA, RG: 436.018-SSP-MT., brasileiros, casados entre si, ele agricultor, ela lides do lar, residentes e domiciliados em Paranaatinga MT., à Rodovia MT-130, na Vila da Concórdia, inscritos no CIC: 119.060.909-63. **ADQUIRENTE:** PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA., CGC: 26.794.891/0001-99 e Inscrição Estadual nº 13.127.655-7, situada à Av. Ítório Corrêa da Costa, 2.130, Bairro Jardim Belo Horizonte, em Rondonópolis MT., representada por seu Sócio-proprietário JAIRO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, agropecuarista, RG: 206.060-SSP-MT., e CIC: 117.227.621-87, residente à Av. Brasil nº 1.575, em Paranaatinga MT. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 193vº/194vº, Livro E-04, aos 30.03.93, no Cartório de Paz, Registro Civil e Notas de Paranaatinga MT., pelo Tabelião Osvaldo Alves de Menezes. **VALOR:** Cr\$ 30.000.000,00 (Trinta milhões de cruzeiros). **CONDIÇÕES:** Obriga-se a responder pela evicção. Os Vendedores declararam na escritura que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural, não estando inclusos no disposto do Decreto Lei 1.958/82, nem no 2.038/83, para apresentar a Certidão Negativa de Débito -CND- com TAPAS. Chapada dos Guimarães, 03 de junho de 1.993. Eu,  Oficial que o fiz datilografar e conferi.

**1º Tabelionato e Registradoria Paixão**  
78195-000 - Chapada dos Guimarães - Mato Grosso  
Cristóvão Pedriel da Paixão - Titular

CERTIFICO e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel desta matrícula, e tem valor de certidão. O referido é verdade e dou fé. Chapada dos Guimarães/MT, 02/01/2023, emitido por AIRTON, às 14:09:45. OS. 101088

 Cristóvão Pedriel da Paixão - Oficial - RGI + RTD  
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Serventia n. 47 - Av. J. S. 176  
BVH 40293 - RS 51,40

Consultar: <<http://www.tjmt.jus.br/melos>>

**1º Tabelionato e Registradoria Paixão**  
78195-000 - Chapada dos Guimarães - Mato Grosso  
Cristóvão Pedriel da Paixão - Titular

ASSINADO DIGITALMENTE POR:  
CRISTOVAO PEDRIEL DA PAIXAO:00673455149

CPF n. 00673455149

8033D4B7179920A589DE51B3A4318BE666115F0A

02/01/2023 14:10

PARA CINFIRMAR A AUTENTICAÇÃO ACESSE:  
<https://assinaturadigitaliti.gov.br/>



**ANEXO 06 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA**  
Estado do Mato Grosso  
Exercício: 2023

**Cadastro Imobiliário Completo**

<b>Cadastro: 935</b>	<b>Tipo Imóvel: Territorial</b>	<small>Cadastro Anterior: 01030221</small>
<b>Distrito: 01 Setor: 30</b>	<b>Quadra Inscrição: ch Lote Inscrição: 22E</b>	<b>Unidade: 1</b>
<b>Quadra Fiscal: ch</b>	<b>Lote Fiscal: 22E</b>	

**LOCALIZAÇÃO** Inscrição Imobiliária: 01-030-00ch-00000022E-01

Logradouro: [2974] RUA Estrada Rural, Nº  
Complemento: ZONA RURAL -  
Bairro: [7474] CHACARA NA ZONA URBANA **CEP: 78870-000**

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS	INFORMAÇÕES GERAIS	DIMENSÕES
Matrícula:	Caucionado: Não	Área do Lote: 39.931,00 m <sup>2</sup>
Cartório: 1º SERVIÇO DE REGISTRO	Ano Aliquota Progressiva: 0	Área Útil do Lote: 39.931,00 m <sup>2</sup>
Livro:	Data de Inclusão:	Área Privativa: 0,00 m <sup>2</sup>
Folha:	Data de Alteração: 02/03/2023	Área Comum: 0,00 m <sup>2</sup>
INCRA:	Tipo de Lote: Urbano	Profundidade: 0,00 m <sup>2</sup>

Valor Venal Territorial RS: 1.549.500,00 Valor Venal Predial RS: 0,00 Valor Venal Imóvel RS: 1.549.500,00

**PROPRIETÁRIOS**

**PROPRIETÁRIO PRINCIPAL [100,00%]**

Proprietário: [59235] PARANATINGA COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLIO LTDA  
CPF/CNPJ: 26.794.891/0001-99 RG: Tipo de Pessoa: Jurídica  
Endereço: Rua Avenida Ítiro Corrêa da Costa, Nº 2130  
Complemento: Bairro: JARDIM BELO HORIZONTE  
Cidade: Rondonópolis/MT CEP: 78700-000  
Contato: E-mail:  
Telefone Residencial: Telefone Comercial:

**TESTADAS / LOGRADOUROS**

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
-------------------	---------	------------	-----------	--------------------------

**INFORMAÇÕES DO TERRENO**

ISENCAO	1 - NAO	CHACARA?	1 - SIM
FORMACAO CHACARA	3 - TERRA AGRICULTURA	SERRADO/MATA	3 - MATA/DESTOCADO
PADRAO P/ CHACARA	1 - PADRAO A	ZONA FISCAL	4 - CHACARAS
Testada	1 - 190,08	Área Fundos	1 - 154,00
Área Direita	1 - 275,00	Área Esquerda	1 - 215,48
Área do Terreno	1 - 3,99	Área Total Construída	1 - 0
Base Cálculo -Territorial	1 -	Valor Venal Terreno	1 - 41229,05
Total Venal	1 - 41229,05	Aliquota	1 - 1
Valor do IPTU	1 - 412,29		

**ISENÇÕES**

Código Isenção  
17 SEM ISENÇÃO

Rel.: 13 Emissão: 02/03/2023 - 10:44:34

01889081108

Pág. 1/1





Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220230095837

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

MARCELO JARA	RNP: 1301402702
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - TECNÓLOGO EM EDIFICAÇÕES	Registro: 4595
Empresa Contratada: 07.342.925/0001-60 - CAP	Registro: 6934

2. Dados do Contrato

Contratante: JAIRO DIAS PEREIRA	CPF/CNPJ: 117.227.621-87
Rua: ESTRADA RURAL	Número: S/Nº
Complemento:	Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PARANATINGA	UF: MT
Contrato:	País: Brasil
Valor: R\$ 3.000,00	Celebrado em: 23/05/2023
Ação Institucional:	CEP: 78.870-000
	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA MONTEIRO LOBATO	CENTRO	655	Q. 51 L. 06 MATR 4.286	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°02'00.00" O
AV. BRASIL	CENTRO	1664	Q.53 L.13 E 15 - MATR 4.288 E 4.285	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O
RUA VACARIA	SANTA ISABEL	S/N	LOTE 21 DA QUADRA 59	VÁRZEA GRANDE	MT	BRA	78.150-768	015°39'00.00" S 056°11'00.00" O
AV BRASIL	CENTRO	1575	Q.21 L.07 MATR 4.287	PARANATINGA	MT	BRA	78.870-000	014°25'00.00" S 054°03'00.00" O

Data de Início: 23/05/2023 Previsão Término: 29/05/2023 Código:

Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA Proprietário: JAIRO DIAS PEREIRA CPF/CNPJ: 117.227.621-87

Finalidade: OUTRO

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		4,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de Imóveis Urbanos com ou sem construções - Espólio de Jairo Dias Pereira.
--

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local	/ /	data
436.541.341-49 - MARCELO JARA		
117.227.621-87 - JAIRO DIAS PEREIRA		

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br) [cate@crea-mt.org.br](mailto:cate@crea-mt.org.br)  
tel: (65)3315-3000



**CREA-MT**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso

Nosso Número: 14000000010915244

Valor ART: R\$ 96,62

Registrada em 26/05/2023

Valor Pago: R\$ 96,62



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:24

Número do documento: 23053020033251300000115559606

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033251300000115559606>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:33

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## **MERCADOLÓGICA - PTAM**

**INTERESSADO**

**ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**MATRÍCULA N° 454 DO RGI DE CHAPADA DOS GUIMARÃES**

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo

CRECI: 11.427

**Mai de 2023**

**Cuiabá – MT**



---

## SUMÁRIO

---

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA.....</b>	<b>3</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	3
1.1.2. CONTRATADA .....	3
<b>2. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1. IMÓVEL.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO.....</b>	<b>4</b>
<b>5. PREMISSAS PARA AFERIÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>6. ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO .....</b>	<b>5</b>



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

---

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

#### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

##### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

##### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo e Corretor de Imóveis

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**CRECI:** 11.427

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:24

Número do documento: 23053020033355700000115559607

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033355700000115559607>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:34

---

## **2. INTRODUÇÃO**

---

A GREEN AGROFLORESTAL CONSULTORIA E PROJETOS LTDA, situada a Avenida Miguel Sutil, nº 1839, Bairro Santa Helena, Cuiabá – MT, foi contratada para realizar o presente relatório de perspectiva de valor de mercado.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio de terras da região contemporâneo ao pedido dos serviços.

---

## **4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

---

### **4.1. IMÓVEL**

---

**Matrícula:** 454, livro nº 2-B do cartório do 1 Ofício da Comarca de Chapada dos Guimarães – MT

**Cidade:** Chapada dos Guimarães - MT

**Tipo de Imóvel:** imóvel rural

**Área do Imóvel:** 250 hectares

---

### **4.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

---

A totalidade do imóvel registrado na matrícula 454.

---

### **4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO**

---

O imóvel rural está localizado em um lugar denominado “Braga”, na cidade de Chapada dos Guimarães em Mato Grosso.

---

## **5. PREMISSAS PARA AFERIÇÃO**

---

Considerou-se como premissa para efeito de aferição do valor de mercado, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídicas a respeito.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto a este relato, não tem cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas.

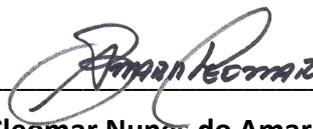
### 6. ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

A estimativa do valor de mercado do imóvel, foi realizada com base nos Valores de Terra Nua utilizados como parâmetro para a Declaração do ITR do ano de 2022, disponibilizados pela Receita Federal.

Podemos estimar o valor conforme segue abaixo:

- **Estimativa de Valores de Terra Nua:** R\$ 3.995,00 por hectare
- **Área Total do Imóvel:** 250 hectares
- **Valor Total do Imóvel para Mercado:** R\$ 998.750,00

Cuiabá, 26 de maio de 2023



**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo / Geomensor

Pós-graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Pós-graduado em Processamento Pós-colheita de Grãos e Sementes

Corretor de Imóveis

CONFEA/CREA: 1207167070 / Cód. Geomensor: GJN / IBAPE-MT: 379 CRECI: 11.427

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## **MERCADOLÓGICA - PTAM**

**INTERESSADO**

**ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**MATRÍCULA N° 41.960 DO RGI DE BARRA DO GARÇAS**

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo

CRECI: 11.427

**Mai de 2023**

**Cuiabá – MT**



---

## SUMÁRIO

---

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA.....</b>	<b>3</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	3
1.1.2. CONTRATADA .....	3
<b>2. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1. IMÓVEL.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO.....</b>	<b>4</b>
<b>5. PREMISSAS PARA AFERIÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>6. ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO .....</b>	<b>5</b>



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

---

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

#### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

##### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

##### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo e Corretor de Imóveis

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**CRECI:** 11.427

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:24

Número do documento: 23053020033425600000115559608

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033425600000115559608>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:34

---

## **2. INTRODUÇÃO**

---

A GREEN AGROFLORESTAL CONSULTORIA E PROJETOS LTDA, situada a Avenida Miguel Sutil, nº 1839, Bairro Santa Helena, Cuiabá – MT, foi contratada para realizar o presente relatório de perspectiva de valor de mercado.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio de terras da região contemporâneo ao pedido dos serviços.

---

## **4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

---

### **4.1. IMÓVEL**

---

**Matrícula:** 41.960, livro nº 2 do cartório do 1 Ofício da Comarca de Barra do Garças – MT

**Cidade:** Novo São Joaquim - MT

**Tipo de Imóvel:** imóvel rural

**Área do Imóvel:** 6.537,00 hectares

---

### **4.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

---

A totalidade do imóvel registrado na matrícula 41.960.

---

### **4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO**

---

O imóvel rural está localizado na cidade de Novo São Joaquim em Mato Grosso.

---

## **5. PREMISSAS PARA AFERIÇÃO**

---

Considerou-se como premissa para efeito de aferição do valor de mercado, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídicas a respeito.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto a este relato, não tem cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas.

## **6. ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO**

A estimativa do valor de mercado do imóvel, foi realizada com base nos Valores de Terra Nua utilizados como parâmetro para a Declaração do ITR do ano de 2022, disponibilizados pela Receita Federal.

Podemos estimar o valor conforme segue abaixo:

- **Estimativa de Valores de Terra Nua:** R\$ 3.974,67 por hectare
- **Área Total do Imóvel:** 6.537,00 hectares
- **Valor Total do Imóvel para Mercado:** R\$ 25.982.417,80

Cuiabá, 26 de maio de 2023



**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo / Geomensor

Pós-graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Pós-graduado em Processamento Pós-colheita de Grãos e Sementes

Corretor de Imóveis

CONFEA/CREA: 1207167070 / Cód. Geomensor: GJN / IBAPE-MT: 379 CRECI: 11.427

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM**

**INTERESSADO**

**ESPÓLIO DE JAIRO DIAS PEREIRA**

**IMÓVEL**

**MATRÍCULA N° 40.947 DO RGI DE BARRA DO GARÇAS**

**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo

CRECI: 11.427

**Mai de 2023**

**Cuiabá – MT**



---

## SUMÁRIO

---

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA.....</b>	<b>3</b>
1.1.1. SOLICITANTE .....	3
1.1.2. CONTRATADA .....	3
<b>2. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1. IMÓVEL.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO.....</b>	<b>4</b>
<b>5. PREMISSAS PARA AFERIÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>6. ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO .....</b>	<b>5</b>



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

---

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

---

#### 1.1. SOLICITANTE E CONTRATADA

---

##### 1.1.1. SOLICITANTE

---

**Nome:** Espólio de Jairo Dias Pereira

**CPF:** 117.227.621-87

**Município:** Paranatinga

**UF:** Mato Grosso

##### 1.1.2. CONTRATADA

---

**Empresa:** Green Agroflorestal Consultoria e Projetos Ltda.

**CNPJ:** 11.298.381/0001-53

**Endereço:** Av. Miguel Sutil, nº 5185.

**Bairro:** Santa Helena

**Município:** Cuiabá

**UF:** Mato Grosso

**Fone:** (65) 3623 8950

**Elaborador:** Cleomar Nunes do Amaral

**CPF nº:** 014.676.021 – 24

**RG nº:** 1393813 - 4 SSP/MT

**Profissão:** Engenheiro Agrônomo e Corretor de Imóveis

**Registro no CREA nº:** 1207167070

**CRECI:** 11.427

**e-mail:** [amaral@greenagroflorestal.com](mailto:amaral@greenagroflorestal.com)

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:24

Número do documento: 23053020033489800000115559609

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033489800000115559609>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:35

---

## **2. INTRODUÇÃO**

---

A GREEN AGROFLORESTAL CONSULTORIA E PROJETOS LTDA, situada a Avenida Miguel Sutil, nº 1839, Bairro Santa Helena, Cuiabá – MT, foi contratada para realizar o presente relatório de perspectiva de valor de mercado.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio de terras da região contemporâneo ao pedido dos serviços.

---

## **4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

---

### **4.1. IMÓVEL**

---

**Matrícula:** 40.947, livro nº 2 do cartório do 1 Ofício da Comarca de Barra do Garças – MT

**Cidade:** Novo São Joaquim - MT

**Tipo de Imóvel:** imóvel rural

**Área do Imóvel:** 6.147,8736 hectares

---

### **4.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

---

A totalidade do imóvel registrado na matrícula 40.947.

---

### **4.3. DESCRIÇÃO DO ACESSO**

---

O imóvel rural está localizado na cidade de Novo São Joaquim em Mato Grosso.

---

## **5. PREMISSAS PARA AFERIÇÃO**

---

Considerou-se como premissa para efeito de aferição do valor de mercado, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídicas a respeito.

---

Av. Miguel Sutil, nº 5285, Santa Helena – Cuiabá – MT - 65 3623 8950

[www.greenagroflorestal.com](http://www.greenagroflorestal.com)



Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto a este relato, não tem cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas.

## **6. ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO**

A estimativa do valor de mercado do imóvel, foi realizada com base nos Valores de Terra Nua utilizados como parâmetro para a Declaração do ITR do ano de 2022, disponibilizados pela Receita Federal.

Podemos estimar o valor conforme segue abaixo:

- **Estimativa de Valores de Terra Nua:** R\$ 3.974,67 por hectare
- **Área Total do Imóvel:** 6.147,8736 hectares
- **Valor Total do Imóvel para Mercado:** R\$ 24.435.768,80

Cuiabá, 26 de maio de 2023



**Cleomar Nunes do Amaral**

Engenheiro Agrônomo / Geomensor

Pós-graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Pós-graduado em Processamento Pós-colheita de Grãos e Sementes

Corretor de Imóveis

CONFEA/CREA: 1207167070 / Cód. Geomensor: GJN / IBAPE-MT: 379 CRECI: 11.427

# Laudo de Avaliação



O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor de mercado dos veículos de propriedade do **Grupo Dias Pereira**, localizado nas cidades de Rondonópolis e Paranatinga, no estado do Mato Grosso.

## Solicitante

**GRUPO DIAS PEREIRA**

**Laudo no.: 0016.05.2023**

**Data Base: 30 de abril de 2023.**

Cuiabá, 29 de maio de 2023.

**J.F. SOLUÇÕES**

em Contabilidade Assessoria,  
Consultoria, Auditoria, Avaliações e  
Perícias Contábeis



## Laudo de Avaliação de Veículos

SOLICITANTE	<b>GRUPO DIAS PEREIRA</b>
OBJETO	<b>Avaliação dos Veículos de propriedade do GRUPO DIAS PEREIRA, localizados nas cidades de Rondonópolis e Paranatinga (MT).</b>
OBJETIVO	<b>Apresentação do Laudo de Avaliação</b>
FINALIDADE	<b>Avaliação do Valor Patrimonial de Mercado.</b>
DATA BASE	<b>30 de abril de 2023.</b>

A/c

Jacqueline de Melo Pereira Bittencourt  
e ao **Grupo Dias Pereira**

Prezados (as) Senhores (as),

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos de o presente apresentar este Relatório (“Relatório” ou “Laudo”) o qual tem por objetivo a avaliação dos Veículos de propriedade do GRUPO DIAS PEREIRA, localizados nas cidades de Rondonópolis e Paranatinga (MT). O presente trabalho visa apurar o valor patrimonial de mercado, na data base de **30 de abril de 2.023**.

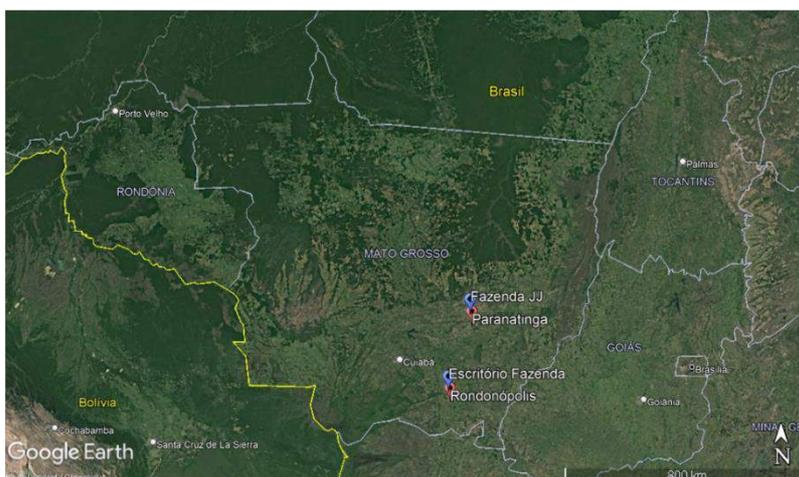
Trata este laudo os bens móveis, referente aos veículos (automotor de passageiros, automotor de carga e semirreboque) do ativo imobilizado pertencentes ao Grupo dias Pereira nas seguintes localidades:

### RONDONÓPOLIS

Escritório da Fazenda  
Avenida Senador Atílio  
Fontana, 438, Distrito  
Industrial

### PARANATINGA

Fazenda JJ  
MT020, km 36 a esquerda,  
Zona Rural



Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

1 | P á g i n a



Os dados técnicos, nos quais este trabalho está embasado, e as principais fontes de informações fazem parte deste laudo avaliatório.

Observados os critérios de avaliação e com as devidas considerações feitas aos bens objeto deste trabalho técnico (veículos: automotor de passageiros, automotor de carga e semirreboque), quanto aos estados gerais de operação, conservação, atualização e manutenção, conclui-se que o valor de mercado ou valor atual desta avaliação totalizam:

**o Valor de Mercado importa em R\$ 1.790.145,92 (um milhão e setecentos e noventa mil e cento e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos), e o Valor de Liquidação de (70%) R\$ 1.253.102,14, com a data base de 30 de abril de 2023.**

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Cuiabá, 29 de maio de 2.023.

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

2 | P á g i n a



## Sumário

1.	Considerações Preliminares .....	4
1.1.	Apresentação .....	4
1.2.	Objetivo .....	4
1.2.1.	<b>Bens móveis integrantes desta avaliação</b> .....	4
1.3.	Qualificação dos avaliadores .....	5
1.3.2.	Qualificação da Arquiteta de Avaliação .....	6
1.3.3.	Qualificação do Perito Contábil .....	6
1.4.	Declaração de independência, contingência e limitações .....	7
1.5.	Laudo de avaliação .....	8
1.6.	Declaração .....	8
2.	Condicionantes da avaliação .....	10
2.1.	Conceituação .....	10
2.2.	<b>Vistoria e inventário</b> .....	10
3.	Procedimentos Metodológicos Avaliatórios .....	11
3.1.	<b>Fundamentações metodológicas</b> .....	11
3.2.	<b>Metodologia aplicável</b> .....	13
3.3.	<b>Grau de Fundamentação</b> .....	13
3.4.	<b>Avaliação dos bens móveis: veículos</b> .....	14
4.	Apresentação e análise dos resultados .....	18
4.1.	<b>Caracterização dos veículos avaliados</b> .....	18
4.2.	<b>Localização e data da vistoria</b> .....	18
4.3.	<b>Relatório de Avaliação dos Bens Móveis</b> .....	19
4.4.	<b>Relação dos Veículos identificados e avaliados no físico</b> .....	20
6.	Conclusão .....	22
7.	Termo de Encerramento .....	22

## 1. Considerações Preliminares

### 1.1. Apresentação

A *J.F. Soluções*, com sede na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, no. 990, Edifício Empire Center, sala 604, Bairro Baú, na cidade de Cuiabá (MT), inscrita no CNPJ sob o nº 34.736.981/0001-51, foi contratada para determinar o valor de mercado dos veículos de propriedade do Grupo Dias Pereira.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidas pelo solicitante, na forma de planilhas com a listagem dos bens a avaliar e pesquisas foram realizadas inspeções em todos os veículos que se encontraram a disposição.

Foram verificadas as condições de funcionamento e o estado de conservação e demais informações pertinentes para sua correta caracterização.

Em se tratando de veículos usados, para prever o valor de cada um, utilizou-se o **Método Direto Comparativo de Dados de Mercado**, considerando os valores praticados no mercado de vendas da região, auxiliado pela tabela FIPE.

### 1.2. Objetivo

Avaliação Técnico dos Veículos de propriedade do Grupo Dias Pereira, pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, para fins de subsidiar a Companhia do valor patrimonial e avaliação dos ativos imobilizados.

#### 1.2.1. Bens móveis integrantes desta avaliação

Nas visitas realizadas nas dependências das localidades nos seguintes endereços:

- Escritório da Fazenda Avenida Senador Atílio Fontana, 438, Distrito Industrial, Rondonópolis, Mato Grosso.
- Fazenda JJ MT020, km 36 a esquerda, Zona Rural, Paranatinga, Mato Grosso.

No período compreendido entre **24 a 26 de maio de 2023**, foram verificados *in loco* os veículos automotores de passageiros, automotores de carga e semirreboques, que contemplavam a listagem de ativos a avaliar. Foram verificadas as condições de funcionamento e o estado de conservação e demais informações pertinentes para sua correta caracterização.



### 1.3. Qualificação dos avaliadores

A *J.F. Soluções* é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis, imóveis e soluções em contabilidade). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais de médio e grande porte.

O corpo técnico da *J.F. Soluções* é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Contudo, este relatório de avaliação foi concebido por uma equipe de profissionais constituída por um Engenheiro Mecânico, por uma Arquiteta e Urbanista, qualificada e habilitada, acompanhados por Perito Contábil, com experiência na prática profissional indispensável na Avaliação de Bens e Ativos.

As atividades de consultoria em avaliação, perícias e estudos de viabilidade técnico-legal são atribuições exclusivas do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões. (Legislação do CONFEA - RESOLUÇÃO Nº 345/90)

A avaliação envolve a determinação técnica do valor quantitativo ou qualitativo de um bem e o laudo se funda na conclusão e é um documento de apuração cometido estritamente por profissional da área técnica, realizado por Engenheiro ou Arquiteto, a teor do disposto na Lei 5.194/66, com observância do artigo 7º, letra "c".

Portanto, a qualificação dos avaliadores responsáveis técnicos pela elaboração deste relatório está descrita a seguir.

#### 1.3.1. Qualificação do Corpo Técnico de Engenharia de Avaliação

**Marcelo Emerson de Oliveira**, Engenheiro Industrial Mecânico, legalmente habilitado a realizar perícias judiciais de natureza física e financeira, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo – **CREA/SP sob o nº 5070375164**, portador da cédula de identidade **RG nº. 25366658 SSP/SP** e inscrito no **CPF sob o nº. 175.183.608-88**, residente e domiciliado a Rua Emílio Ribas, nº 455, Bairro Boa Esperança, na cidade de Itapira, Estado de São Paulo, CEP 13.976-084, nomeado como perito técnico para realizar os levantamentos e avaliações de campo, observando aquilo que preceituam as Normas Técnicas Brasileiras de Perícia e Avaliações. Engenheiro Industrial-mecânico, graduado pela Universidade Metodista de Piracicaba, especialista

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

5 | P á g i n a

em Projetos Mecânicos e Estruturais. Também realiza consultoria e administração de obras de pequeno e médio porte e presta serviços de consultoria nas áreas ambiental, imobiliária, de avaliação e perícias em diversos segmentos e setores da cadeia produtiva, tendo como clientes, desde pequenas e médias e grandes empresas da cadeia produtiva nacional, atuando em vários Estados do Brasil.

### 1.3.2. Qualificação da Arquiteta de Avaliação

**Daniela N. Barden**, Arquiteta e Urbanista, legalmente habilitada de acordo com as atribuições da profissão, definidas no art. 2º Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 e no art. 2º da Resolução CAU/BR Nº 21, de 5 de abril de 2012, que discriminam as atribuições, atividades e campos de atuação dos arquitetos e urbanistas, a realizar relatórios para fins judiciais e outras atividades especiais em arquitetura e urbanismo entre elas: vistoria; perícia; avaliação e laudo técnico de edifícios e serviços de urbanismo, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo Registro Nacional – **CAU A178511-7**, portador da cédula de identidade **RG nº. 1221325-0 SSP-MT** e inscrito no **CPF** sob o nº. **964.953.751-15**, residente e domiciliado na Rua Desembargador Trigo de Loureiro, 612, Edifício San Marino, apto. 704, Bairro Miguel Sutil, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78.048-455. Também mestranda em Arquitetura e Urbanismo pelo UNIVAG/PUC-Campinas; Pós-graduanda em Avaliações e Perícias de Engenharia; e, Pós-graduada em Iluminação e Design de Interiores; atuante no mercado há 18 anos na concepção e execução de projetos arquitetônicos; supervisão, coordenação e direção de obras de edifícios e manutenção de rodovias nos Estados de Mato Grosso, Rondônia, São Paulo e Bahia; atuante no treinamento, ensino, pesquisa e extensão universitária há 08 anos no UNIVAG.

### 1.3.3. Qualificação do Perito Contábil

**Jhonny Fernandes de Sousa**, bacharel em Ciências Contábeis legalmente habilitado a realizar perícias judiciais de natureza econômica, inscrito no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo – sob o **CRC-SP-325831/O-2**, portador da cédula de identidade **RG nº. 41.054.026-2 SSP/SP** e inscrito no **CPF** sob o nº. **349.604.488-81**, residente e domiciliado a Avenida das Torres, nº 20, Bairro Imperial I, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78076-001, nomeado como perito técnico para realizar a prova pericial relativa a fatos econômicos. Trabalhou em empresas de grande porte do setor de auditoria contábil por 10 anos; É perito contábil graduado pela IPOG; É sócio de empresa de avaliação, consultoria empresarial e auditoria que presta serviços a diversas empresas de médio e grande porte nos Estados de São Paulo, Mato Grosso, Tocantins, Minas Gerais, Goiás e Mato Grosso do sul.

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

6 | P á g i n a

#### 1.4. Declaração de independência, contingência e limitações.

Este relatório está sujeito às seguintes condições de independência, contingência e limitações:

- a. Este trabalho foi elaborado com a finalidade específica definida no tópico “Objetivo” e o uso para outra finalidade, para data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.
- b. Este trabalho foi executado a partir de relatórios e informações obtidas junto a profissionais da empresa solicitante, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não fez que utilizamos esses mesmos relatórios para outras atividades relativas ao controle patrimonial.
- c. Nenhum dos profissionais participantes deste trabalho tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos resultados, bens e direitos incluídos neste relatório.
- d. Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores dos bens ou atividade do solicitante.
- e. As informações referentes às propriedades dos bens e suas dimensões, foram obtidas dos registros e documentações fornecidas pelo solicitante e que consideramos confiáveis.
- f. No entanto os profissionais participantes deste trabalho não assumem responsabilidades quanto a pendências de cunho legal.
- g. Neste caso, a avaliação dos bens, levou em consideração que estejam livres de ônus e encargos.
- h. Os profissionais envolvidos neste trabalho possuem as qualificações técnicas adequadas para a sua execução.
- i. Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis. Contudo, não garantimos a sua precisão, apesar de submetê-las a outras fontes de pesquisa.
- j. Não faz parte do escopo deste trabalho e não é responsabilidade nossa a descoberta ou correções de deficiências de qualquer tipo, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.
- k. Os bens foram avaliados com a garantia dos administradores da empresa que os mesmos cumprem todos os regulamentos e leis Federais, Estaduais e Municipais aplicáveis, como também de exigências de entidades públicas.
- l. No presente trabalho foram considerados apenas os bens e metodologias descritas no mesmo, não havendo responsabilidade nossa quanto à avaliação de itens não constantes do relatório.

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

7 | P á g i n a



- m. A aceitação deste relatório pressupõe concordância com os termos desta declaração de independência, contingência e limitações.
- n. Este laudo contém todas as informações obtidas através de vasta pesquisa de dados técnicos junto ao mercado, a órgãos públicos e privados e de posse desta Empresa.
- o. Não foi solicitado aos avaliadores envolvidos qualquer tipo de análise a fim de verificar ou rever informações financeiras com exceção das reunidas neste relatório.
- p. Não existe nenhuma obrigação dos avaliadores de revisarem este relatório com vistas a possíveis alterações que venham a ocorrer após a data de sua emissão estando, todavia disponível para discutir a necessidade desta revisão, caso a mesma seja necessária devido a mudanças na economia ou em fatores mercadológicos que venham causar alterações nesta avaliação.
- q. Estando este relatório técnico fundamentado em estimativas e condições limites, que estão expostas a incertezas e submetidos a eventuais alterações, os Avaliadores não se responsabilizam que os resultados obtidos sejam aceitos para data diferente a da emissão deste trabalho.

### 1.5. Laudo de avaliação

Este Laudo de Avaliação de Determinação do Valor de Mercado dos Veículos objetos deste documento elaborado por responsabilidade dos profissionais **Jhonny Fernandes**, Contador, Perito e Auditor, CRC-SP-325831/O-2; **Marcelo Emerson de Oliveira**, Engenheiro Industrial Mecânico, CREA/SP 5070375164; **Daniela N. Barden**, Arquiteta e Urbanista, CAU A178511-7, por solicitação da inventariante Jaqueline de Mello Pereira Bittencourt, CPF: 720.086.951-15 e do Grupo Dias Pereira.

### 1.6. Declaração

Declaramos não ter nenhum interesse no objeto desta avaliação na pessoa de responsável técnico e não possuir interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

Declaramos que os honorários cobrados para a realização desta avaliação de bens não têm qualquer relação com os valores dos bens aqui avaliados.

Pressupomos que todas as informações fornecidas por terceiros merecem a devida confiança e que existe possibilidade razoável da verificação das mesmas, exceto onde especificado neste relatório.

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

8 | P á g i n a



Declaramos ter conhecimento e experiência que certificam as informações contidas neste relatório sobre análises, opiniões e conclusões expressas, sendo fundamentadas, verdadeiras e corretas. Pelo nosso conhecimento e experiência confiamos nas informações contidas neste relatório sobre análises, opiniões e conclusões expressas, sendo fundamentadas, verdadeiras e corretas.

Não existe objetivo de utilização nem compensação própria dos Avaliadores, na elaboração deste relatório e sobre as conclusões aqui apresentadas e demonstradas. Este relatório contém algumas estimativas e condições limites que sofreram análises, opiniões e conclusões e foi elaborado com base nas normas e diretrizes da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



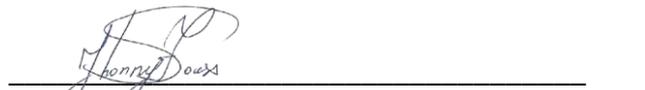
---

Marcelo Emerson de Oliveira  
Engenheiro Responsável Técnico – CREA 5070375164



---

**Daniela Nazário Barden**  
Arquiteta e Urbanista - CAU A178511-7  
Responsável Técnico  
Coordenadora de Projetos da *J.F. Soluções*



---

**Jhonny Fernandes de Sousa**  
Contador – Perito Contábil – Auditor - CRC/SP 325831/O-2  
Responsável técnico contábil  
Sócio proprietário da *J.F Soluções*

## 2. Condicionantes da avaliação

### 2.1. Conceituação

O presente laudo tem por objetivo determinar o VALOR JUSTO DE MERCADO dos bens móveis identificados no objeto da avaliação. A palavra VALOR tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações:

**Por Valor Justo do Mercado** entende-se o preço pelo qual um comprador desejoso e um vendedor desejoso, num período razoável de tempo, são supostos a concordar e transacionar, ambas as partes estando plenamente informadas das condições de mercado pertinentes, e nenhuma delas estando sobre necessidade indevida ou constrangimento para agir. Portanto, correspondendo ao preço obtido através de uma livre compra e venda à vista (McMichael's, Stanley L. *McMichael's Appraising Manual*).

De outro lado e ainda sob a ótica de valor, a norma para avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) define o **Valor de Mercado** como:

O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem.

Em outras palavras, **Valor de Mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

Portanto, entende-se como valor de mercado a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso em sua transação, não estejam compelidas à negociação (IBAPE).

### 2.2. Vistoria e inventário

Todo o processo da apreciação do valor do bem tem como **primeiro passo** a realização da vistoria e inventário dos ativos para constatar o estado de conservação dos itens. A vistoria tem por finalidade o exame circunstanciado e a consequente descrição dos bens, visando sua classificação em relação ao universo que pertencem e quantificação.

A vistoria teve como objetivo conhecer e caracterizar cada um dos bens objeto de avaliação e verificar a sua adequação ao seu segmento de mercado, nos dando condições para a orientação da coleta de dados.



### 3. Procedimentos Metodológicos Avaliatórios

Para uma melhor compreensão da sistemática a ser adotada na avaliação **dos veículos automotores de passageiros, veículos automotores de carga e semirreboque** de propriedade do GRUPO DIAS PEREIRA, válido para **dezembro de 2023**, apresentaremos um sucinto resumo sobre quais são as condicionantes legais e normativas que regem as avaliações no Brasil.

Este relatório contém algumas estimativas e condições limites que sofreram análises, opiniões e conclusões e foi elaborado com base nas normas e diretrizes da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segue embasada na norma técnica NBR 14653/2001 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) referente à AVALIAÇÃO DE BENS. Também serão obedecidos os critérios básicos e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia).

Para fins de avaliação, os bens avaliando foram considerados livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

#### 3.1. Fundamentações metodológicas

A metodologia empregada neste trabalho fundamenta-se nos critérios e preceitos constituídos na NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”, especificamente ao estabelecido nas seguintes partes desta NBR:

◆ Parte 1: Procedimentos Gerais;

Esta parte da NBR 14653 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, e somente será utilizável em conjunto com cada uma delas (NBR 14653-1:2011).

◆ Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

Esta parte da NBR 14653 visa detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na NBR 14653-1, que se constitui na norma guia, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral. Além dos procedimentos para as avaliações destes bens, apresenta procedimentos específicos para a avaliação de valores em riscos, avaliação para comércio exterior e reavaliação de ativos imobilizados (NBR 14653-5:2006).

Paralelamente a procedimento metodológico adotado está embasado ao estabelecido em normativas para Avaliações publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia).



Estes procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

A metodologia adotada considera basicamente, a natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Para se estabelecer o valor de reposição do bem procedemos a uma pesquisa de valores, conforme fontes de informações que comercializam, levando-se em consideração o estado de conservação e manutenção, determinando-se e classificando-se item a item quanto ao seu estado físico.

Nesta avaliação, optamos pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”**, de acordo com as recomendações previstas na Tabela 1 – Finalidades das avaliações e tipos de valor admissíveis e os procedimentos específicos do item 11, recomenda-se observar os seguintes métodos definidos no item 8 da NBR 14653-1:

Método comparativo direto de dados de mercado: Para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, dentre outros (NBR 14653-5:2006).

Portanto, a metodologia geral empregada na avaliação do ativo imobilizado baseia-se nas Normas e publicações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com os Procedimentos Gerais definidos nas Normas de nº 14653-1 e 14.653-5. (Procedimentos Gerais e Avaliação de Equipamentos). Além, dessas Normas, o laudo é respaldado por referências metodológicas referenciadas em bibliografias como:

- ABUNAHMAN, Sérgio A. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. 3 ed. São Paulo: PINI, 1998.

- GATTO, Osório A. Avaliação de máquinas e equipamentos: Engenharia de Avaliações. São Paulo: PINI, 2007. p. 823-877.

Estas referências auxiliam no desenvolvimento de uma metodologia própria, praticada por nossa empresa, baseado em princípios amplamente aceitos.

### 3.2. Metodologia aplicável

Portanto, a metodologia aplicável a avaliação bens móveis isolados como veículos o recomendado é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratados no tópico 11.1.2. da ABNT NBR 14.653-5: 2006.

É recomendável neste tipo de avaliação, conforme a natureza dos bens e da avaliação, os seguintes critérios:

– **Veículos de transporte: avaliar preferentemente pelo método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14653-5:2006).**

Ainda,

Para bens que são avaliados por comparação direta, devem ser citadas as fontes de consulta e os dados de mercado. No caso de ser utilizada a cotação de preços, devem ser explicitados os preços, as fontes utilizadas e as respectivas condições de fornecimento (NBR 14653-5:2006).

Neste caso, e ainda, por se tratar de veículos usados, para prever o valor de cada um, na pesquisa de mercado foi considerado os valores praticados no mercado de revendas da região, auxiliado pela tabela FIPE.

### 3.3. Grau de Fundamentação

Para o grau de fundamentação, para fins de enquadramento de cada item de bens isolados, deve ser determinado conforme a Tabela 2 e recomendações do tópico 9.4. da ABNT NBR 14.653-5: 2006.

**Quadro 1 – Enquadramento do Grau de Fundamentação conforme Tabela 2 da ABNT NBR 14.653-5: 2006.**

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias. ❌	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relacionadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações. ❌	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relacionadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação. ❌
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada. ❌	Arbitrada.



No quadro 1 identificamos três campos (Grau I, II e III) com 4 itens, sendo assim, para cada item atingido soma-se o valor referente ao grau, ou seja, ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos.

O enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 3 e recomendações do tópico 9.6.3. da ABNT NBR 14.653-5: 2006, leva em consideração a soma dos pontos atingidos e a sinergia entre as duas tabelas.

**Quadro 2 – Enquadramento do Grau de Fundamentação dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados) segundo a Tabela 3 da ABNT NBR 14.653-5: 2006.**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6 	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

Dessa maneira, a pontuação obtida foi de 7 pontos o que enquadra este laudo no grau de fundamentação – GRAU II.

### 3.4. Avaliação dos bens móveis: veículos

Durante os trabalhos de vistoria, fixamos para cada item dos bens objeto deste laudo um conceito sobre seus estados gerais de conservação, operação e manutenção, cuja classificação segue:

- **Excelente (EFB de 0,96 a 0,99):** quando nenhuma de suas características de fabricação ou nenhuma de suas possibilidades de produção originais foram alteradas. O Bem recém foi adquirido e está em operação há pouco tempo (6 meses). Encontra-se tecnologicamente bem atualizado e não apresenta obsolescência em relação ao mercado.
- **Ótimo (EFB de 0,90 a 0,95):** quando nenhuma de suas características de fabricação ou nenhuma de suas possibilidades de produção foram alteradas. O Bem está em operação entre 6 meses e 1 ano, encontra-se atualizado tecnologicamente e não apresenta obsolescência em relação ao mercado.
- **Muito Bom (EFB de 0,80 a 0,89):** quando apresenta mínimas alterações e reparos e continua com muito boa produção. Já pode apresentar alguma desatualização tecnológica e um pouco de obsolescência em relação ao mercado.



- **Bom (EFB de 0,70 a 0,79):** quando embora tenha sofrido reparos e alterações, continua com boa produção. O Bem está em uma fase de transição tecnológica e já apresenta certo nível de obsolescência em relação ao mercado.
- **Regular (EFB de 0,60 a 0,69):** quando já começa a apresentar nível de produção inferior ao normal, exigindo maiores despesas operacionais e de manutenção. O Bem já apresenta certa desatualização tecnológica e algum grau de obsolescência em relação ao mercado.
- **Razoável (EFB de 0,50 a 0,59):** quando possui nível de produção inferior ao normal, exigindo maiores despesas operacionais e de manutenção. O Bem já apresenta desatualização tecnológica e médio grau de obsolescência em relação ao mercado.
- **Deficiente (EFB de 0,40 a 0,49):** quando decai a produção em qualidade e quantidade, exigindo somas consideráveis para conservação. O Bem apresenta considerável grau de desatualização tecnológica e obsolescência em relação ao mercado.
- **Mau (EFB de 0,30 a 0,39):** quando já começa a apresentar baixos níveis de produção e consideráveis custos operacionais e de manutenção. O Bem já está desatualizado tecnologicamente e obsoleto em relação ao mercado.
- **Péssimo (EFB de 0,20 a 0,29):** quando possui baixos níveis de produção e altos custos operacionais e de manutenção. O Bem está totalmente desatualizado tecnologicamente e obsoleto em relação ao mercado.
- **Deplorável (EFB de 0,10 a 0,19):** quando possui baixíssimos níveis de produção e altíssimos custos operacionais e de manutenção. O Bem está totalmente desatualizado tecnologicamente e obsoleto em relação ao mercado.
- **Sucata (EFB de 0,01 a 0,09):** quando se encontra sem capacidade de produzir e deva ser descartado (sucateado) ou é economicamente recuperado apenas para fornecer peças ou partes para manutenção de outros bens similares.

#### **EFB = Estado físico do bem**

Durante os trabalhos de escritório estes conceitos foram devidamente ponderados na fixação final da determinação de vida útil. E a seguir apresentamos um quadro resumo do fator EFB utilizado na avaliação.

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

15 | P á g i n a



Quadro 3 – Fator EFB utilizado na avaliação dos bens móveis

ESTADO DO BEM	FATOR EFB UTILIZADO NA AVALIAÇÃO
Excelente	0,975
Ótimo	0,925
Muito Bom	0,845
Bom	0,745
Regular	0,645
Razoável	0,545
Deficiente	0,445
Mau	0,345
Péssimo	0,245
Deplorável	0,145
Sucata	0,050

Na obtenção do valor atual de mercado levaram-se em consideração as depreciações, que em sentido mais específico, determinam a redução de valor e o encurtamento da vida dos bens, em decorrência do uso e desgastes.

Nesse contexto, podemos referir que à queda do valor e o encurtamento da vida do bem de capital ou ativo, proporcional ao fluxo de serviço durante o período de uso. Nesta definição mais ampla, incluem-se não só os resultados do uso e desgaste, como também o esgotamento, a exaustão, a obsolescência e a inadequação do bem em relação a outros de maior tecnologia.

A literatura técnica e especializada em engenharia e contabilidade conceitua a depreciação como a diminuição da expectativa de vida e de capital. Portanto, a depreciação de um bem está relacionada com o seu uso e o desgaste, e está estabelecido em normas, códigos e regulamentos.

Complementando, *“todos os ativos fixos, com exceção da terra, perdem sua utilidade total devido ao uso, aos elementos materiais e à passagem do tempo, e a esse declínio de utilidade total, chama-se depreciação”* (NOBLE, H. S. e NISWANGER, C.R. **Accounting Principles**. South-Western Publishing Company. 1961. 8ª. Ed. pg. 214.).

Dentro destas premissas e definições é que consideramos o valor econômico atual dos bens avaliados, levando sempre em consideração seu uso, manutenções preventivas e corretivas e o estado geral de conservação.

Os custos de reposição dos bens foram obtidos com o auxílio da Tabela FIPE e no caso de bens não encontrados na tabelas os preços foram consultados junto a sites de vendas e revendedores, sendo ponderada a necessidade de proceder à pesquisa de bens similares, atendendo-se ao importante aspecto de estar ou não fora de linha. Nestes caso os valores dos veículos similares e os valores de mercado avaliados foram

ponderados e analisados caso a caso. Os valores pesquisados correspondem aos preços para pagamentos à vista, incluindo os custos secundários.

Posteriormente a depreciação do valor do bem pelo fator EFB, ainda considerando que os veículos não se encontram em situações adequadas de conservação e manutenção, adotamos uma redução de 40% do valor de mercado.

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666 

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

17 | P á g i n a



## 4. Apresentação e análise dos resultados

### 4.1. Caracterização dos veículos avaliados

Os veículos objetos deste relatório analítico de avaliação estão classificados pelos seguintes grupos:

01	<b>VEÍCULO AUTOMOTOR DE CARGA</b> Caminhonetes Caminhões	<b>SEMIRREBOQUE</b> Equipamento que transporta carga acoplado a um caminhão  Tipos de carreta semirreboque avaliados: Aberta Basculante Tanque Graneleira	03
02	<b>VEÍCULO AUTOMOTOR DE PASSAGEIROS</b> Automóveis		

Identificados fisicamente nas seguintes quantidades:

Classificação do Veículo	Quantidade
AUTOMOVEL	2
CAMINHÃO	24
CAMINHONETE	2
SEMIRREBOQUE	41
<b>Total Geral</b>	<b>69</b>

### 4.2. Localização e data da vistoria

Os veículos inventariados e avaliados encontram-se nas seguintes localidades e foram vistoriados nas datas de **24 e 26 de maio de 2023**.

<b>RONDONÓPOLIS</b> Escritório da Fazenda Avenida Senador Atilio Fontana, 438, Distrito Industrial	
<b>24 Maio 2023</b> Data do Inventário	
<b>PARANATINGA</b> Fazenda JJ MT020, km 36 a esquerda, Zona Rural	
<b>26 Maio 2023</b> Data do Inventário	

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

18 | P á g i n a



Na vistoria foram identificadas as seguintes quantidades de veículos em relação a classificação e por localidade.

Classificação / Local	Quantidade
<b>RONDONÓPOLIS</b>	<b>54</b>
AUTOMOVEL	1
CAMINHÃO	17
SEMIRREBOQUE	36
<b>PARANATINGA</b>	<b>15</b>
AUTOMOVEL	1
CAMINHÃO	7
CAMINHONETE	2
SEMIRREBOQUE	5
<b>Total Geral</b>	<b>69</b>

#### 4.3. Relatório de Avaliação dos Bens Móveis

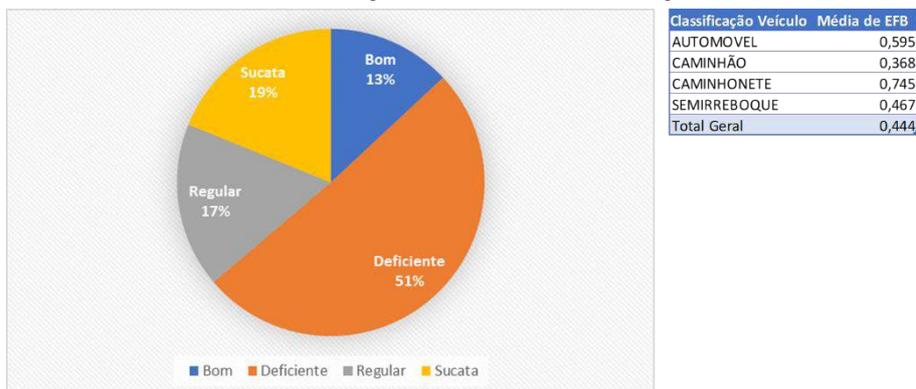
O relatório analítico de avaliação dos bens móveis encontra-se apresentado em planilha em Excel, contendo as seguintes informações:

- **Descrição:** Corresponde a descrição técnica completa do bem, visando sua perfeita identificação.
- **Custo de Reposição:** Correspondente ao custo de reposição para o bem em estado de novo, considerando pesquisas e orçamentos realizados
- **Referência da pesquisa de mercado:** as pesquisas de preço podem ser consultadas na tabela FIPE ou itens que a consulta foi em base de dados de orçamentos. Alguns bens que não se encontram preços disponíveis, utilizamos valores de bens similares.
- **Depreciação (EFB):** Índice correspondente à depreciação física do bem, definido na vistoria técnica, representados no quadro abaixo:

Classificação / Local	EFB - Estado Físico do Bem				Total Geral
	Bom	Deficiente	Regular	Sucata	
<b>PARANATINGA</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>15</b>
AUTOMOVEL	1				1
CAMINHÃO	3	1	3		7
CAMINHONETE	2				2
SEMIRREBOQUE	1		3	1	5
<b>RONDONÓPOLIS</b>	<b>2</b>	<b>34</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>54</b>
AUTOMOVEL		1			1
CAMINHÃO		7	1	9	17
SEMIRREBOQUE	2	26	5	3	36
<b>Total Geral</b>	<b>9</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>69</b>



Ainda, podemos ilustrar que 50% dos veículos encontram-se no EFB deficiente, e a média do fator EFB de 0,444, reforça as deficientes condições dos veículos avaliados.



- **Valor de Mercado:** Correspondente ao valor atual de mercado ou ao valor do bem em uso, no estado em que se encontra, e posterior Redução de 40% considerando a Conservação e a falta de Manutenção dos bens avaliados. Abaixo apresentamos um exemplo da Ficha Resumo de Avaliação do Veículo:

Placa / chassi	JZV6349	
Código Inventário J.F Soluções	1.779494	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 24.540,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 6.933,72	

#### 4.4. Relação dos Veículos identificados e avaliados no físico

##### Rondonópolis

Localização	Classificação do Veículo	Placa	Chassi	Renavan	Marca	Modelo	Ano Fab	Ano Mod
RONDONÓPOLIS	AUTOMOVEL	JZV6349	9BWAA01J334080356	813970962	VW - VolksWagen	GOLF	2003	2003

Localização	Classificação do Veículo	Placa	Chassi	Renavan	Marca	Modelo	Ano Fab	Ano Mod
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZB7822	9ADG0712Y1M158375	748121412	SR	RANDON SR CA	2000	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZB7832	9ADG0712Y1M158376	748121749	SR	RANDON SR CA	2000	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC1754	9ADG071211M162330	756240638	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC2034	9ADG071211M162331	756248019	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC2044	9ADG071211M162333	756249155	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC1924	9ADG071211M162337	756244510	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC2064	9ADG071211M162338	756250005	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC2234	9ADG071211M162763	756262135	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC2354	9ADG071211M162764	756266947	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC1994	9ADG071211M162328	756246300	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	JZC1744	9ADG071211M162329	756239621	SR CA	RANDON SR CA	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	KAB4930	9ADG071212M167863	768210798	SR CA	RANDON SR CA	2001	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIRREBOQUE	KAB5260	9ADG071212M167864	768217954	SR CA	RANDON SR CA	2001	2002

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

www.jfsolucoes.com

20 | Página



Localização	Classificação do Veículo	Placa	Chassi	Renavan	Marca	Modelo	Ano Fab	Ano Mod
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	KAB5340	9ADG071212M167865	768219582	SR CA	RANDON SR CA	2001	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	KAB6260	9ADG071212M167866	768265061	SR CA	RANDON SR CA	2001	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JYR0021	9ADG12430RM102768	616380739	REB	RANDON SR GR TR	1994	1994
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JYSS451	N		0 REB	RANDON SR GR TR	1994	1994
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JYSS481	N		0 REB	RANDON SR GR TR	1994	1994
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZR5420	9ADG12430PM102752	615177883	REB	RANDON SR GR TR	1993	1994
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZJ2775	9ADG071222M175581	780694910	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZJ2795	9ADG071222M175582	780382641	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZO6717	9ADG071222M177747	785088776	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZO6757	9ADG071222M177748	785090428	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZP7237	9ADG071222M178092	785485031	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZP7297	9ADG071222M178093	785485694	SR CA	RANDON SR CA	2002	2002
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZT5033	9ADG071234M194043	823745627	SR CA	RANDON SR CA	2003	2004
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JYS0155	9ADG12430NS095380	126872708	SR GR TR	RANDON SR GR TR	1992	1992
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	KAO3157	9ADG071255M219954	859093450	SR CA	RANDON SR CA	2005	2005
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JYA3696	9ADG12430RM102776	620009195	SR GR TR	RANDON SR GR TR	1994	1994
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	KAO2867	9ADG071255M219964	859089452	SR CA	RANDON SR CA	2005	2005
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	KAN6517	9ADG071255M219952	858940710	SR CA	RANDON SR CA	2005	2005
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	KAN3297	9ADG071255M219965	858880504	SR CA	RANDON SR CA	2005	2005
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	KAC7523	9ADG071255M215144	849792118	SR	RANDON SR CA	2005	2005
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	KAC7573	9ADG071255M215145	849794005	SR	RANDON SR CA	2005	2005
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZC1664	9ADG071211M162334	756225590	RANDON	RANDON	2001	2001
RONDONÓPOLIS	SEMIIRREBOQUE	JZT4913	9ADG071234M194042	823742776	RANDON	RANDON	0	0

Localização	Classificação do Veículo	Placa	Chassi	Renavan	Marca	Modelo	Ano Fab	Ano Mod
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JZD0775	9BVN4B5A0YE671789	736339663	VOLVO	NH12380 4X2T	2000	2000
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JZC2724	9BVN4B5A01E676510	756251931	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JZC2824	9BVN4B5A01E676262	756287243	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JZC3064	9BVN4B5A01E676054	756290821	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	KAR5657	9BM696090YB239832	750360585	MERCEDES-BENZ	LS 1938	2000	2000
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JZC2514	9BVN4B5A01E676074	756273099	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JZC2614	9BVN4B5A01E676258	756279518	VOLVO	NH12380 4X2T	2001	2001
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	KER2846	9BVN4B5A02E681921	783480059	VOLVO	NH12380 4X2T	2002	2002
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	KET5837	9BVN4B5A02E681481	785027130	VOLVO	NH12380 4X2T	2002	2002
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	KER4744	9BVN4B5A02E681134	779671155	VOLVO	NH12380 4X2T	2002	2002
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JZD9185	9BM696090YB225808	736754652	MERCEDES-BENZ	LS 1938	2000	2000
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	KAO9206	9BM9584616B489435	890398380	MERCEDES-BENZ	AXOR 2540 S	2006	2006
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	KAM5947	9BM6931945B425380	858769158	MERCEDES-BENZ	1938 S	2005	2005
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	KAA4577	9BM688156YB250861	746744617	MERCEDES-BENZ		710	2000
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JYA4932	9BM384024PB989701	615657192	MERCEDES-BENZ	L 1418 E		1993
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	JZR5720	9BM384024PB989699	615788360	MERCEDES-BENZ	L 1418 E		1993
RONDONÓPOLIS	CAMINHÃO	N/A 1	N2B2A0PE639141	-	VOLVO	VOLVO 360	2001	2001

## Paranatinga

Localização	Classificação do Veículo	Placa	Chassi	Renavan	Marca	Modelo	Ano Fab	Ano Mod
PARANATINGA	CAMINHÃO	JZR0034	93Z52MRH088801149	959812474	IVECO	STRALIIDH 570S38TN1	2008	2008
PARANATINGA	CAMINHÃO	JZR5460	9BM388054PB001511	615790070	MERCEDES-BENZ	LS 1935	1993	1993
PARANATINGA	CAMINHÃO	JZB8962	9BM696090YB250486	748311912	MERCEDES-BENZ	LS 1938	2000	2000
PARANATINGA	CAMINHÃO	KAC5714	9BM6953015B435698	865879532	MERCEDES-BENZ	L 1620	2005	2005
PARANATINGA	CAMINHÃO	NIZ7892	9BM6940007B551310	952903687	MERCEDES-BENZ	L 1318	2007	2007
PARANATINGA	CAMINHÃO	KAB2801	9BM6881576B454541	874602548	MERCEDES-BENZ		710	2005
PARANATINGA	SEMIIRREBOQUE	JYY1747	9ADE14020NS095932	126873968	REB	RANDON SR TP GV	1992	1993
PARANATINGA	SEMIIRREBOQUE	JYG7211	9ADV12330NS093945	126867976	REB	RANDON SR TQ TL	1992	1992
PARANATINGA	SEMIIRREBOQUE	JYS0130	9ADG12430NS097657	126878692	REB	RANDON SR GR TR	1992	1993
PARANATINGA	SEMIIRREBOQUE	JZP5500	9ADG12430PM102759	615502113	REB	RANDON SR GR TR	1993	1994
PARANATINGA	AUTOMÓVEL	KAI4417	8AJ33LNL549411769	833167332	Toyota	HILUX 4CDL DX	2004	2004
PARANATINGA	CAMINHONETE	KAP1289	8AJFZ22G465003449	897161858	Toyota	HILUX CD 4 X 4 SR	2006	2006
PARANATINGA	CAMINHONETE	JZT8531	8AJDR22G164002031	873687469	Toyota	HILUX CS 4x4	2005	2006
PARANATINGA	CAMINHÃO	JYS0021	9BVN2BA0RE639379	616336837	VOLVO	NL 10 340 4x2	1994	1994
PARANATINGA	SEMIIRREBOQUE	N/A 2			RANDON	RANDON	0	0

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

www.jfsolucoes.com

21 | P á g i n a

Este documento foi gerado pelo usuário 024.\*\*\*.\*\*\*-03 em 01/06/2023 13:40:24

Número do documento: 23053020033554700000115559610

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23053020033554700000115559610

Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONSECA FERREIRA - 30/05/2023 20:03:36

Num. 119289656 - Pág. 22



## 6. Conclusão

Dessa maneira, os valores por classificação dos veículos para as datas bases:

### - de dezembro/22, resume:

Tabela 1 - Valor de mercado base dezembro 2022

Classificação Veículos	Soma Valor de mercado 2022	Valor de mercado com o fator de conservação 2022
AUTOMOVEL	49.626,78	29.776,07
CAMINHÃO	916.702,43	550.021,44
CAMINHONETE	133.564,35	80.138,60
SEMIRREBOQUE	1.837.151,88	1.102.291,11
<b>Total Geral</b>	<b>R\$ 2.937.045,44</b>	<b>R\$ 1.762.227,22</b>

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui para os VEÍCULOS, localizados no Escritório da Fazenda em Rondonópolis (MT) e na Fazenda JJ em Paranatinga (MT), objeto integrante deste laudo de avaliação, descritos na tabela 1: **o Valor de Mercado importa em R\$ 1.762.227,22** (um milhão e setecentos e sessenta e dois mil e duzentos e vinte e sete reais e vinte e dois centavos), **com a data base de 31 de dezembro de 2022.**

### - de 30 de abril de 2023, resume:

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui para os VEÍCULOS, localizados no Escritório da Fazenda em Rondonópolis (MT) e na Fazenda JJ em Paranatinga (MT), objeto integrante deste laudo de avaliação, descritos na tabela 2: **o Valor de Mercado importa em R\$ 1.790.145,92** (um milhão e setecentos e noventa mil e cento e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos), **com a data base de 30 de abril de 2022.**

Tabela 2 - Valor de mercado base abril de 2023

Classificação Veículos	Soma de Valor de mercado Abril/23	Valor de mercado com o fator de conservação Abril/23
AUTOMOVEL	51.687,13	31.012,27
CAMINHÃO	920.335,64	552.201,36
CAMINHONETE	132.416,31	79.449,78
SEMIRREBOQUE	1.879.137,37	1.127.482,51
<b>Total Geral</b>	<b>R\$ 2.983.576,45</b>	<b>R\$ 1.790.145,92</b>

## 7. Termo de Encerramento

Damos por encerrado o presente laudo de avaliação simplificada em folhas formato A4, digitados de um só lado, com as respectivas assinaturas dos responsáveis pela avaliação.

Cuiabá, 29 de maio de 2023.

  
Marcelo Emerson de Oliveira  
Engenheiro Responsável Técnico - CREA 5070375164

  
Daniela Nazário Barden  
Arquiteta e Urbanista - CAU A178511-7  
Responsável Técnico  
Coordenadora de Projetos da J.F. Soluções

  
Jhonny Fernandes de Sousa  
Contador - Perito Contábil - Auditor - CRC/SP 325831/O-2  
Responsável técnico contábil

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

www.jfsolucoes.com

22 | P á g i n a



# ANEXO FICHAS RESUMO AVALIAÇÃO DOS VEÍCULOS

Av. Historiador Rubens de Mendonça, 990, sala 604, Edifício Empire Center, Bairro Baú.  
Cuiabá, Mato Grosso. CEP: 78008-900.  
Fone: (65) 3028-3054 / 99204-1666

[www.jfsolucoes.com](http://www.jfsolucoes.com)

23 | P á g i n a



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JYY1747	
Código Inventário J.F Soluções	1.780400	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 17.415,00	

Placa / chassi	JYA3696	
Código Inventário J.F Soluções	1.779572	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 1.350,00	



# Laudo de Avaliação de Veículos



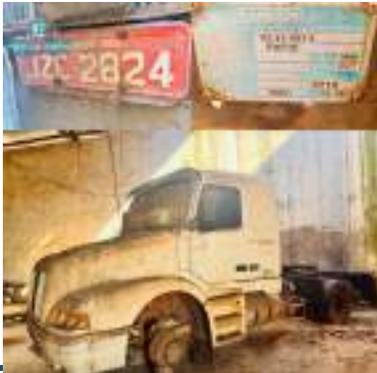
Placa / chassi	JZD0775	
Código Inventário J.F Soluções	1.779543	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 94.180,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 2.787,93	

Placa / chassi	JZC2724	
Código Inventário J.F Soluções	1.779489	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 96.903,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 25.529,74	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZC2824	
Código Inventário J.F Soluções	1.779528	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 96.903,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 25.529,74	

Placa / chassi	JZC3064	
Código Inventário J.F Soluções	1.779536	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 96.903,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 25.529,74	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZR0034	
Código Inventário J.F Soluções	1.780681	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 131.315,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 59.501,96	

Placa / chassi	KAR5657	
Código Inventário J.F Soluções	1.779458	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 87.271,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 2.636,67	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZR5460	
Código Inventário J.F Soluções	1.780392	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 77.791,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 20.494,65	

Placa / chassi	JZC2514	
Código Inventário J.F Soluções	1.779539	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 96.903,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 25.529,74	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZC2614	
Código Inventário J.F Soluções	1.779492	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 96.903,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 2.868,51	

Placa / chassi	KER2846	
Código Inventário J.F Soluções	1.779445	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 102.923,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 3.046,74	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	KET5837	
Código Inventário J.F Soluções	1.779388	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 102.923,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 3.046,74	

Placa / chassi	KER4744	
Código Inventário J.F Soluções	1.779545	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 102.923,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 27.115,99	



# Laudo de Avaliação de Veículos



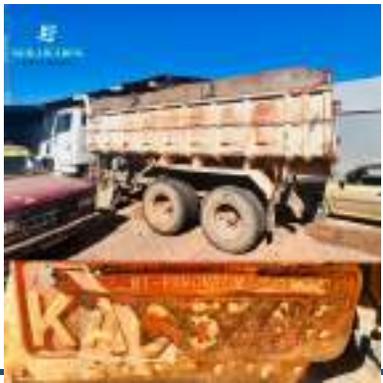
Placa / chassi	JZB8962	
Código Inventário J.F Soluções	1.780607	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 87.271,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 34.013,04	

Placa / chassi	JZD9185	
Código Inventário J.F Soluções	1.779391	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 87.271,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 2.636,67	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	KAC5714	
Código Inventário J.F Soluções	1.780410	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 164.942,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 62.564,74	

Placa / chassi	JZB7822	
Código Inventário J.F Soluções	1.779588	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZB7832	
Código Inventário J.F Soluções	1.779566	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	

Placa / chassi	JZC1754	
Código Inventário J.F Soluções	1.779578	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZC2034	
Código Inventário J.F Soluções	1.779511	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	

Placa / chassi	JZC2044	
Código Inventário J.F Soluções	1.779564	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZC1924	
Código Inventário J.F Soluções	1.779472	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 42.853,35	

Placa / chassi	JZC2064	
Código Inventário J.F Soluções	1.779463	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 42.853,35	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZC2234	
Código Inventário J.F Soluções	1.779589	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	

Placa / chassi	NIZ7892	
Código Inventário J.F Soluções	1.780418	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 119.654,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 55.280,04	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZC2354	
Código Inventário J.F Soluções	1.779587	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	

Placa / chassi	JZC1994	
Código Inventário J.F Soluções	1.779582	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZC1744	A photograph of a white truck with a large metal trailer. The license plate 'JZC 1744' is visible on the front of the truck.
Código Inventário J.F Soluções	1.779585	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.800,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 29.565,49	

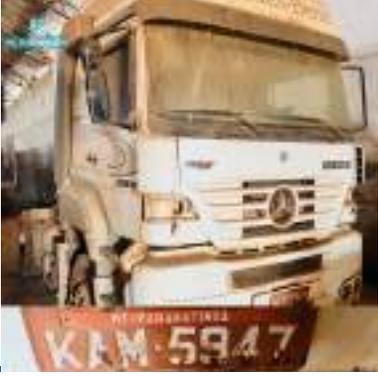
Placa / chassi	KA09206	A photograph of a white truck with a large metal trailer. The license plate 'KA0 9206' is visible on the front of the truck.
Código Inventário J.F Soluções	1.779550	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 156.373,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 40.854,74	



# Laudo de Avaliação de Veículos



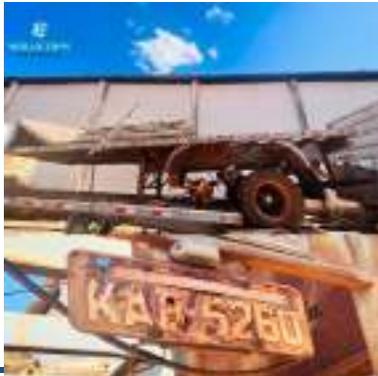
Placa / chassi	KAB4930	
Código Inventário J.F Soluções	1.779560	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	

Placa / chassi	KAM5947	
Código Inventário J.F Soluções	1.779548	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 114.431,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 31.831,47	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	KAB5260	
Código Inventário J.F Soluções	1.779576	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 3.654,16	

Placa / chassi	KAB5340	
Código Inventário J.F Soluções	1.779567	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	KAB6260	
Código Inventário J.F Soluções	1.779569	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	

Placa / chassi	KAA4577	
Código Inventário J.F Soluções	1.779495	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 88.824,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 2.790,15	



# Laudo de Avaliação de Veículos



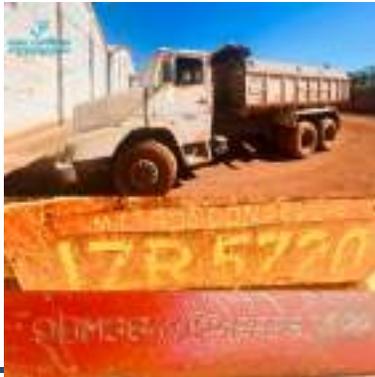
Placa / chassi	KAB2801	
Código Inventário J.F Soluções	1.780715	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 107.695,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 47.433,41	

Placa / chassi	JYA4932	
Código Inventário J.F Soluções	1.779399	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 48.170,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 1.682,13	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZR5720	
Código Inventário J.F Soluções	1.779520	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 48.170,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 21.699,48	

Placa / chassi	JYG7211	
Código Inventário J.F Soluções	1.780704	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 47.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 18.189,00	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JYR0021	
Código Inventário J.F Soluções	1.779508	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 17.415,00	

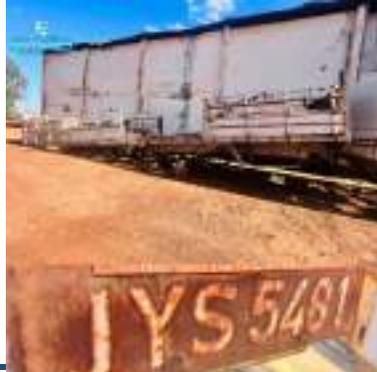
Placa / chassi	JYS0130	
Código Inventário J.F Soluções	1.780405	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 1.350,00	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JYS5451	
Código Inventário J.F Soluções	1.779515	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 12.015,00	

Placa / chassi	JYS5481	
Código Inventário J.F Soluções	1.779584	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 12.015,00	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZR5420	
Código Inventário J.F Soluções	1.779552	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 17.415,00	

Placa / chassi	JZP5500	
Código Inventário J.F Soluções	1.780386	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 20.115,00	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZJ2775	
Código Inventário J.F Soluções	1.779505	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	

Placa / chassi	JZJ2795	
Código Inventário J.F Soluções	1.779500	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZO6717	
Código Inventário J.F Soluções	1.779581	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	

Placa / chassi	JZO6757	
Código Inventário J.F Soluções	1.779575	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZP7237	
Código Inventário J.F Soluções	1.779592	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	

Placa / chassi	JZP7297	
Código Inventário J.F Soluções	1.779593	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 118.580,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 32.522,04	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZT5033	
Código Inventário J.F Soluções	1.779595	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 136.367,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 37.400,34	

Placa / chassi	JYS0155	
Código Inventário J.F Soluções	1.779553	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 17.415,00	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	KA03157	
Código Inventário J.F Soluções	1.779503	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 150.003,70	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 41.140,37	

Placa / chassi	KAI4417	
Código Inventário J.F Soluções	1.780563	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 51.955,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 24.078,55	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	KAP1289	
Código Inventário J.F Soluções	1.780691	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 105.139,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 44.616,41	

Placa / chassi	JZZ8531	
Código Inventário J.F Soluções	1.780700	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 74.142,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 34.833,37	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JYS0021	
Código Inventário J.F Soluções	1.780766	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 68.438,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 26.134,11	

Placa / chassi	KAO2867	
Código Inventário J.F Soluções	1.779591	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 150.003,70	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 41.140,37	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	KAN6517	
Código Inventário J.F Soluções	1.779504	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 150.003,70	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 41.140,37	

Placa / chassi	KAN3297	
Código Inventário J.F Soluções	1.779590	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 150.003,70	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 4.622,51	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZV6349	
Código Inventário J.F Soluções	1.779494	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 24.540,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 6.933,72	

Placa / chassi	KAC7523	
Código Inventário J.F Soluções	1.779507	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 150.003,70	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 68.875,46	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	KAC7573	
Código Inventário J.F Soluções	1.779506	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Bom	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 150.003,70	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 68.875,46	

Placa / chassi	JZC1664	
Código Inventário J.F Soluções	1.779596	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 12.015,00	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	JZT4913	
Código Inventário J.F Soluções	1.779594	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Deficiente	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 12.015,00	

Placa / chassi	N2B2A0PE639141	
Código Inventário J.F Soluções	1.779413	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Sucata	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 55.441,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 1.663,23	



# Laudo de Avaliação de Veículos



Placa / chassi	N/A 2	
Código Inventário J.F Soluções	1.780784	
Estado Físico do Bem (EFB)	( x ) Regular	
Custo de reposição Abril/23	R\$ 45.000,00	
Valor de Mercado do Bem (Fator de Conservação Abril/2023)	R\$ 17.415,00	

