

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª COMARCA DE VILA RICA -
ESTADO DE MATO GROSSO

DARCIONI DA SILVA GASPARETO, brasileiro, RG nº 4594414 DGPC/GO, inscrito no CPF sob o nº 007.595.331-56, corretor de imóveis devidamente registrado no CRECI-MT sob o nº 12742, e CNAI 37103, perito nomeado por V. Exa. nos autos da **Cartas - Feitos Gerais**, que **EMBRATEL – EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.** move contra **DELTA PRIME CORRETORA DE SEGUROS DE VIDA E CAPITALIZAÇÃO LTDA**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Por oportuno, serve o presente para agradecer à nomeação colocando-me a inteira disposição de V. Excia. para quaisquer esclarecimentos futuros, ou o que se fizer necessário.

PROCESSO Nº:	1000561-13.2019.8.11.0049
EXEQUENTE:	EMBRATEL – EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.
EXECUTADO:	DELTA PRIME CORRETORA DE SEGUROS DE VIDA E CAPITALIZAÇÃO LTDA-ME
LOCALIDADE:	FAZENDA BRASILIA II
CIDADE:	VILA RICA – MT
DATA BASE:	NOVEMBRO/2023



- Sumario Executivo -

Solicitante: EMBRATEL – EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES S.A.

Objeto: Avaliação matrícula 7.060 (3.247)

Município: Vila Rica - MT

Localização: 9°46'21.48"S - 51°54'49.09"O

Área total: 2.154,4769 ha (dois mil cento e cinquenta e quatro hectares e quarenta e sete ares e sessenta e nove centiares)

Matrícula: 7.060 (3.247) – CRI de Vila Rica - MT

Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Data base: 10/2023

Terra nua: R\$ 15.847.213,00 (Quinze milhões oitocentos e quarenta e sete mil duzentos e treze reais)

Valores de

Avaliação: **Benfeitorias:** R\$ 0,00 (zero reais)

Valor Total: R\$ 15.847.213,00 (Quinze milhões oitocentos e quarenta e sete mil duzentos e treze reais)

Observações: O escopo deste trabalho são as terras e sendo que a área não possui benfeitorias, não sendo valorados os ativos biológicos, como florestas e culturas e outros.

Grau de fundamentação **Grau II**, segundo Normas de Avaliação NBR 14653:1 e NBR 14653:3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Grau de Precisão **Grau II**, segundo Normas de Avaliação NBR 14653:1 e NBR 14653:3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Localização do Imóvel (polígono da matrícula 3247)



INDICE

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	1
1.1 CONCEITO DE VALOR	1
1.2 CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES	2
2 IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIDADE DO IMÓVEL	3
3 METODOLOGIA E CRITERIOS DE AVALIAÇÃO	6
3.1 METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	6
4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
4.1 REALIZAÇÃO DE VISTORIA NA PROPRIEDADE	8
4.2 CADEIA DOMINIAL	9
4.3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	11
4.4 LOCALIZAÇÃO DA ÁREA	13
4.5 RECURSOS HÍDRICOS	16
4.6 ÁREA ÚTIL	17
4.7 CONFRONTANTES	18
4.8 TOPOGRAFIA	18
4.9 TIPO DE SOLO	19
4.10 ACESSO AO IMÓVEL	20
5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	20
5.1 DIAGNOSTICO DE MERCADO	20
5.2 AMOSTRAS	21
5.3 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	24
5.4 AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS	27
5.5 GRAU DE PRECISÃO	27
5.6 HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES	32
5.7 CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VTI)	35
6 CONCLUSÃO	36
RESPOSTA AOS QUESITOS	37
REFERENCIAS	43
ANEXO I	44
ANEXO II	52
ANEXO III	55
ANEXO IV	66
ANEXO V	80
ANEXO VI	81
ANEXO VII	82
ANEXO VIII	85
ANEXO IX	90



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores.

A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

Desde a publicação da lei 6.530/1978 o Corretor de Imóveis pode emitir a sua opinião quanto ao valor de um determinado imóvel, com vistas à sua comercialização.

Com a edição da Resolução nº 957/2006 e do Ato Normativo nº 001/2008, o COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis estabeleceu o conteúdo mínimo de um parecer eminentemente técnico, elaborado por profissional habilitado, através do qual o Perito Avaliador apresenta uma análise de mercado, com base em critérios técnicos, com vista à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Portanto, o Laudo técnico reflete a opinião do profissional habilitado em relação ao valor de um determinado imóvel, utilizando, além da experiência do corretor, uma série de critérios técnicos para determinar, de forma mais precisa, o valor de comercialização de um imóvel.

1.1 Conceito de valor

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referenciada avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde, no seu item 3.44, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”



Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informaçõesuficiente, de maneira prudente e sem coação.”

1.2 Condições e limitações

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ Esta avaliação não tem por finalidade determinar o valor de mercado em uso, dos bens móveis e equipamentos. Os valores determinados nesta avaliação não consideram os equipamentos instalados e integrados no processo.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.



► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

2. IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

Vila Rica é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Localiza-se a uma latitude 10°00'42" sul e a uma longitude 51°06'59" oeste, estando a uma altitude de 280 metros. Sua população estimada em 2022 era de 19.888 habitantes.

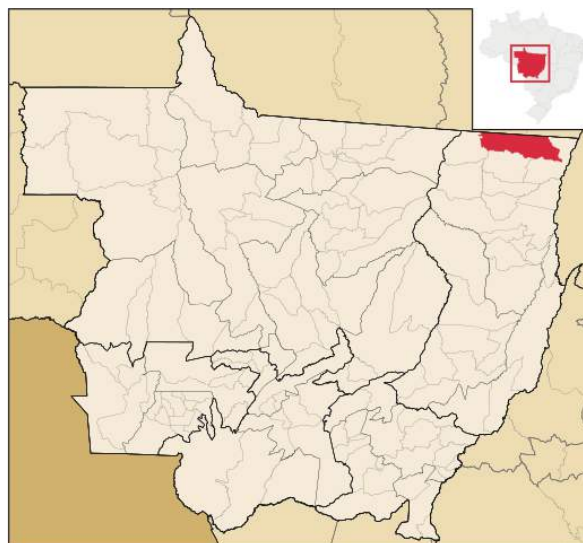
A principal fonte de renda do município é a pecuária, o município atualmente é a 5ª maior cidade em rebanho bovino do estado e a 17ª maior do país. Destaca-se por ser umas das localidades do Baixo Araguaia que mais cresceu nos últimos anos.

Os primeiros habitantes de Vila Rica vieram de Minas Gerais (daí o nome de Vila Rica) seguidos por colonos de Goiás, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul e em proporção menor de outros estados e países.

Vila Rica possui uma área de 7,543,76 km².



Localização do Estado do Mato Grosso



Localização do Município de Vila Rica - MT



Vila Rica localiza-se ao nordeste do Mato Grosso, na triplice fronteira com os estados do Pará e do Tocantins, A cidade foi fundada em 1978 pelo Sr. Rubens Rezende Peres e pelo Sr. Alair Álvares Fernandes, que vieram para a região com a Colonizadora Vila Rica. Os fundadores, como proprietários de uma grande área de terras, resolveram edificar no local vários assentamentos de pequenos colonos, assim sendo, dividiu-se a terra em pequenas propriedades e as colocou à venda juntamente com o INCRA e Banco do Brasil, em sistema de colonização, e em decorrência de qualidade e fertilidade do solo, o negócio teve grande aceitação. A cidade começou então a ser erguida nas terras cedidas pelo Sr. Alair, em sua fazenda Porangaba.



Localização do Imóvel (vista geral) – cor Vermelha

COMPETÊNCIAS E NORMATIVAS

Lei 6.530/78 Art. 1º - O exercício da profissão de corretor de imóveis, no território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Este parecer técnico de avaliação mercadológica foi elaborado com o disposto no art. 3º. Da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao CORRETOR DE IMÓVEIS exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, OPINAR QUANTO À COMERCIALIZAÇÃO E OU LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.



Seguindo os procedimentos legais e as normas vigentes, este parecer técnico atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006) e no. 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

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. Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano .

Campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem .

Empreendimento: Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, “shopping center”, parques temáticos), industrial ou rural Engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens.

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

Homogeneização: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação Laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem.

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado Situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem

13/11/2023

5



Tratamento de dados: Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Pesquisa para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme norma 14653:3 (Imóveis rurais e seus componentes)

“7.4.1 Planejamento da pesquisa - Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo profissional da engenharia de avaliações sobre a formação do valor.”

A pesquisa pode abranger dados localizados em diversos municípios situados dentro da região geoeconômica do bem avaliando, definida e justificada no laudo.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fchas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

7.4.2 Identificação das variáveis do modelo

As variáveis do modelo são identificadas como:

- a) **variável dependente:** Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como a observação da homogeneidade nas unidades de medida;
- b) **variáveis independentes:** As variáveis independentes referem-



se às características físicas (área, classes de capacidade de uso da terra potencial agrícola, entre outros), de situação (acesso, localização, distância ao centro de referência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época, condição do negócio – à vista ou a prazo).

Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas importantes no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes posteriormente e vice-versa. Sempre que possível, convém que se adotem variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- por meio de codificação, com o emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias;
- pelo emprego de variáveis proxy; 10 ABNT NBR 14653-3:2019
- por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra, com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação;
- por meio de códigos alocados.

A metodologia adotada para determinação do valor da terra nua foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde encontramos a seguinte definição:

"8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Realização de Vistoria na Propriedade

A vistoria para a avaliação do imóvel rural Fazenda Brasília II (Fazenda Vista Alegre), localizado na zona rural da cidade de Vila Rica - MT, procedeu-se às **08:00 horas do dia 26 de outubro de 2023**, pelos profissionais responsáveis pela elaboração desse laudo pericial técnico Darcioni da Silva Gaspareto, juntamente com o **Murilo Souza Guimarães**, OAB 12.681-A (anexo V), sendo os mesmos percorrendo a área citada da matrícula 7.060 (3.247) do CRI de Vila Rica – MT.

Vistoria: A vistoria visa permitir ao avaliador conhecer, da melhor maneira possível, o bem avaliando e o contexto a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados. Além do previsto na ABNT NBR 14653-1, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação, constantes a seguir.

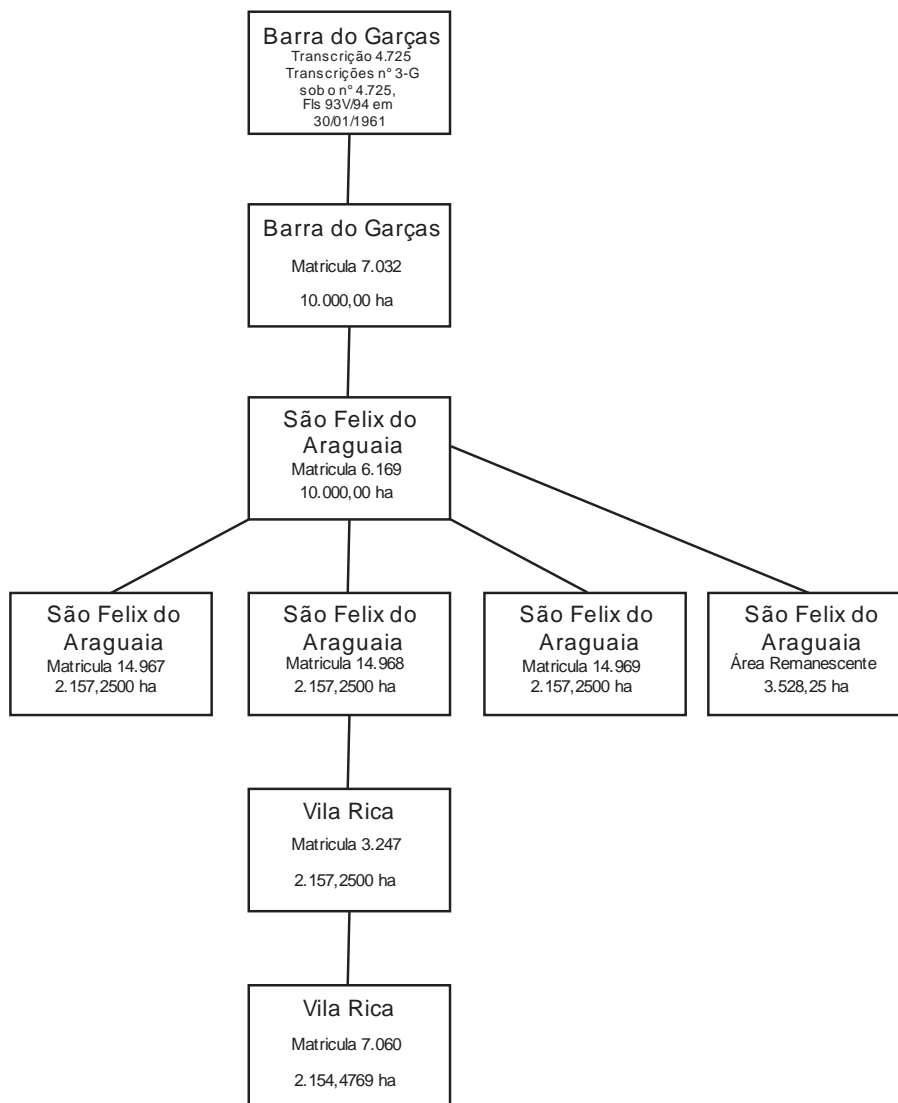
Durante a vistoria, ao imóvel, foram observadas as áreas e sua capacidade de uso de solo, bem como o grau de utilização, levando-se em conta também a situação ou localização da propriedade visando a avaliação de terra nua e suas áreas de uso aberta.



Posição da área – Vista geral

4.2 Cadeia Dominial

Cadeia Dominial



Cadeia Dominial – Conforme documentos em anexo III

Observa-se que, a **matrícula 6.169**, alocada no CRI de São Felix do Araguaia foi dividida em 4 matrículas, sendo elas: **Matricula 14.967** (Anexo VII) e **matricula 14.968** (objeto de análise - Anexo III) e também a **matricula 14.969** (anexo VIII) e a área remanescente.

Conforme **NOTA TÉCNICA / PARECER TÉCNICO DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA (Anexo IX)**, identifica-se a justa posição da **matricula 6.169** de 10.000,00 (dez mil hectares).

Identifica-se a posição e caracterização dos poligonos da Matrícula 14.967 e Matrícula 14.968, para que possa identificar o perímetro da **GLEBA BRASILIA II**, conforme a sua matricula originaria – matricula 6.169 de São Felix do Araguaia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26691hCE.

13/11/2023

9



Matrícula 14.967 Folia 011 COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

IMÓVEL: Uma área de terras, situada na zona rural do município e Comarca de VILA RICA, Estado de Mato Grosso, com a superfície de 2.157.250 ha (dois mil, cento e cinquenta e sete hectares e vinte e cinco arcos), desmembrada de uma porção maior, da gleba Brasília, cuja área desmembrada, passou a denominar-se FAZENDA BRASÍLIA I, dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se o perímetro da área junto ao marco M-1, de coordenadas UTM E = 391.119.457 m e N = 4.935.597, 230 m e Meridiano Central de 51° Wgr, cravado na divisa comum com terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol e com terras de Edmilson José Cesílio, compreendidas com João Marcelo Farias de Andrade Lima, deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesílio, compreendidas com João Marcelo Farias de Andrade Lima, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°49'28" e 1.847,54 metros, chega-se ao marco M-2; 233°13'06" e 3.351,59 metros, chega-se ao marco M-3; 189°15'55" e 2.780,30 metros, chega-se ao marco M-4, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesílio, compreendidas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima e outros, deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesílio, compreendidas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima e outros, com azimute de 247°31'53" e com distância de 1.468,98 metros, chega-se ao marco M-5, cravado na divisa comum com terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda Cruz Alta, deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda Cruz Alta, com azimute de 342°54'59" e distância de 1.142,85 metros, chega-se ao marco M-6, cravado na divisa comum com terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda Bananal, deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda Bananal, com azimute de 432°54'59" e com a distância de 2.650,30 metros, chega-se ao marco M-7, cravado na divisa comum com terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda São João, deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda São João, com azimute de 432°54'59" e com a distância de 3.198,09 metros, chega-se ao marco M-8, cravado na divisa comum com terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol, deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol, com azimute de 79°57'29" e distância de 6.085,91 metros, chega-se ao marco M-1, marco inicial desta descrição. Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados pelo RT Marco Aurélio de Rocha Santos, Agrimensor, CREA 2643/MT, vinculado a ART devidamente quitada. Com registro anterior sob o n. 6.169, de Ordem do livro n. 01, deste Serviço Registral. PROPRIETÁRIOS: EDMILSON JOSÉ CESÍLIO, brasileiro, pecarista e empresário, portador da CURG n. M-2.864.004-SSP-MG e do CPF/MF sob o n. 468.812.386-68, casado com Da. MERCEIA REGEANE LIMA DE OLIVEIRA CESÍLIO, brasileira, do lar, portadora da CURG n. 467.179-4-SSP-GO e CPF sob o n. 588.261.061-34, sob o regime da separação de bens, re-

Rua João Irineu, 262 - Fone/Fax(65) 522-1385/478 - CEP: 78.670-000 - São Félix do Araguaia - MT

Identificação do Polígono – Matrícula 14.967

Matrícula 14.969 Folia 011 COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

IMÓVEL: Uma área de terras, situada na zona rural do município e Comarca de VILA RICA, Estado de Mato Grosso, com a superfície de 2.157.250 ha (dois mil, cento e cinquenta e sete hectares e vinte e cinco arcos), desmembrada de uma porção maior, da gleba Brasília, cuja área desmembrada, passou a denominar-se FAZENDA BRASÍLIA III dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se o perímetro da área junto ao marco M-1, de coordenadas UTM E = 401.136.949 m e N=8.953.079,551 m e Meridiano Central de 51° Wgr, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesílio compreendidas com João Marcelo Farias de Andrade e com terras remanescentes, deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras remanescentes com os seguintes azimutes e distâncias: 137°21'12" e 258,39 metros, chega-se ao marco M-2; 187°42'37" e 484,00 metros, chega-se ao marco M-3; 162°00'00" e 685,10 metros, chega-se ao marco M-4; 169°44'59" e 2.284,80 metros, chega-se ao marco M-5, cravado na divisa comum com terras de Odil Mendes Graça, atualmente Dr. Brasil Calado, deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Odil Mendes Graça, atualmente Dr. Brasil Calado com os seguintes azimutes e distâncias: 156°57'08" e 4.024,20 metros, chega-se ao marco M-6; 169°31'06" e 99,40 metros, chega-se ao marco M-7; 256°26'28" e 4.809,20 metros, chega-se ao marco M-8, cravado na divisa comum com terras de Plínio P. Ramos, deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Plínio P. Ramos, com azimute de 342°54'59" e distância de 1.142,85 metros, chega-se ao marco M-9, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesílio, compreendidas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesílio, compreendidas com Eduardo H. F. Andrade Lima, com azimute de 60°31'53" e distância de 1.468,98 metros, chega-se ao marco M-10, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesílio, compreendidas com João Marcelo Farias de Andrade Lima, deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesílio, compreendidas com João Marcelo Farias de Andrade Lima, com azimute de 60°31'53" e com a distância de 2.903,86 metros, chega-se ao marco M-1, marco inicial desta descrição. Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados pelo RT Marco Aurélio de Rocha Santos, Agrimensor, CREA 2643/MT, vinculado a ART devidamente quitada. Com registro anterior sob o n. 6.169, de Ordem do livro n. 02, deste Serviço Registral. PROPRIETÁRIOS: EDMILSON JOSÉ CESÍLIO, brasileiro, pecarista e empresário, portador da CURG n. M-2.864.004-SSP-MG e do CPF/MF sob o n. 468.812.386-68, casado sob o regime da separação de bens com a Sra. MERCEIA REGEANE LIMA DE OLIVEIRA CESÍLIO, brasileira, do lar, portadora da CURG n. 467.179-4-SSP-GO e CPF sob o n. 588.261.061-34, residentes e domiciliados à rua Palmira n. 166, centro, na cidade de São Félix do Araguaia - MT, em 19 de setembro de 2005. Su. 1.385.989/2005. Encerrada.

Rua João Irineu, 262 - Fone/Fax(65) 522-1385/478 - CEP: 78.670-000 - São Félix do Araguaia - MT

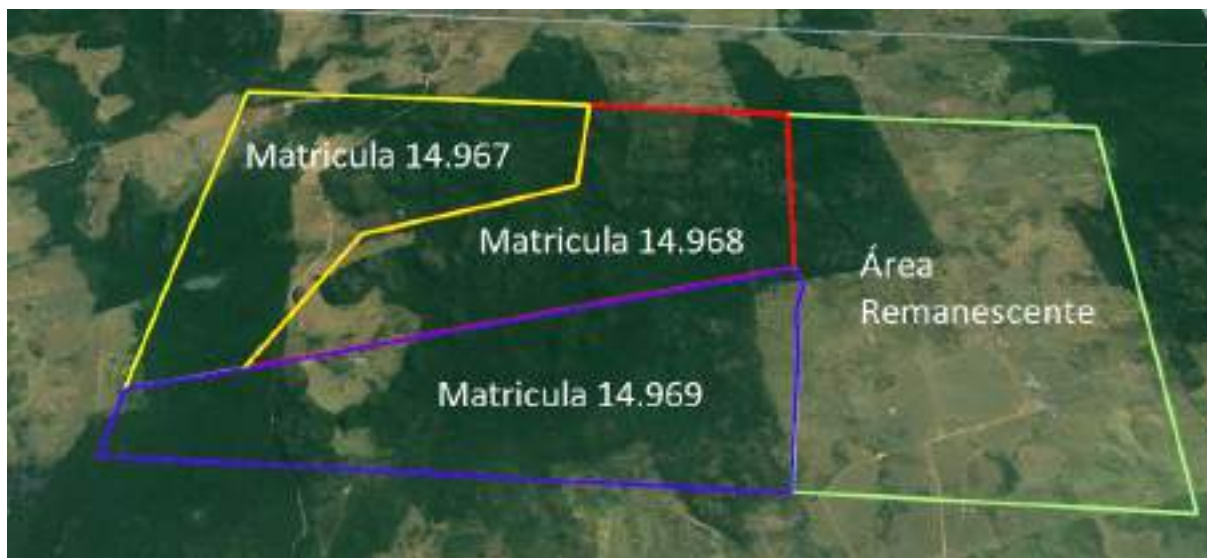
Identificação do Polígono – Matrícula 14.969

13/11/2023

10



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26091hCE.



Justa posição dos polígonos das Matrículas mencionadas e anexadas – Matrícula 6.169 – CRI de São Felix do Araguaia

Identifica-se a posição do perímetro da Gleba Brasília II, objeto da matrícula 6.169 da Comarca da São Felix do Araguaia.

4.3 Caracterização da área – Matrícula 7.060

“IMÓVEL: Um **LOTE RURAL**, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado **“FAZENDA VISTA ALEGRE”**, com a área de **2.154,4769 ha (Dois mil, cento e**

cinquenta e quatro hectares, quarenta e sete ares e sessenta e nove centiares), com os seguintes limites e confrontações: Perímetro: 22.606,49 metros. “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CWR-M-0049, de coordenadas N 8.936.378,7670m e E

400.323,9970m; desde, segue confrontando com Fazenda Brasília de Diego Cunha de Assunção Pinto, código INCRA 950.003.350.060-0, matrícula 6.169, com os seguintes azimutes e distâncias: 165°25’18” e 3.357,248 m até o vértice CMR-M-0024, de coordenadas N

8.933.129,6070m e E 401.169,0260; deste, segue confrontando com Fazenda Brasília III de Diego Cunha de Assunção Pinto, código INCRA 950.017.847.712-4, matrícula 14.969, com os seguintes azimutes e distâncias: 240°19’50” e 7.955,672 m até o vértice CRW-P-0058, de coordenadas N 8.929.191,5760m e E 394.256,3830m; deste segue confrontando com Fazenda Brasília I de Diego Cunha de Assunção Pinto, código INCRA 950.017.847.747-7, matrícula 3.121, com os seguintes azimutes e distâncias: 09°51’52” e 2.774,446 m até o vértice CWR-M-0054, de coordenadas N 8.931.925,0040m e E

394.731,6980m; 56°10’19” e 3.379,008 m até o vértice CWR-M-0035,



de coordenadas N 8.933.806,1020m e E 397.538,6830m; 347°41'18" e 1.869,909 m até o vértice CWR-M-0032, de coordenadas N 8.935.633,0060m e E 397.139,9600m; deste, segue confrontando com Fazenda Agropol de Edmilson José Cesílio, RG 2.864.004-SP/MG, CPF 468.812.986-68, com os seguintes azimutes e distâncias 76°49'04" e 3.270,207 m até o vértice CWR-M-0049, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas no Meridiano Central 51 WGr, tendo como datum SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM."

Observa-se que, pontos de longitude e latitude em referência acima, consta que, o imóvel se encontra no Estado do Pará, conforme laudo anexado nos autos (id 32473674 - Outros documentos (2. Laudo Técnico Vista Alegre), no entanto, conforme Cadeia Dominial no tópico 4.2 e juntamente no Anexo III e também o Parecer técnico de localização de área (Anexo IX), demonstra que o Imóvel em Avaliação se encontra no Estado do Mato Grosso.

Matrícula	Ficha	1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VILA RICA - ESTADO DE MATO GROSSO Caixa Postal 51 - Cep 78645-000 Fone (66) 3554-3900 Renato Cunha Donato - Oficial
7.060	1	LIVRO 82 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um LOTE RURAL, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado "FAZENDA VISTA ALEGRE", com a área de 2.154,4769 ha (Dois mil, cento e cinquenta e quatro hectares, quarenta e sete ares e sessenta e nove centiares), com os seguintes limites e confrontações: Perímetro: 22.806,45 metros. Início-se a descrição deste perímetro no vértice CWR-M-0049, de coordenadas N 8.936.378,7670m e E 400.323,8970m; deste, segue confrontando com Fazenda Brasília de Diego Cunha de Assunção Pinto, código INCRA 950.033.350.090-0, matrícula 6.169, com os seguintes azimutes e distâncias: 165°25'18" e 3.357,248 m até o vértice CWR-M-0034, de coordenadas N 8.933.129,6070m e E 401.169,0260m; deste, segue confrontando com Fazenda Brasília III de Diego Cunha de Assunção Pinto, código INCRA 950.017.847.712-4, matrícula 14.969, com os seguintes azimutes e distâncias: 240°19'50" e 7.955,677 m até o vértice CWR-M-0058, de coordenadas N 8.929.191,5760m e E 394.256,3830m; deste, segue confrontando com Fazenda Brasília I de Diego Cunha de Assunção Pinto, código INCRA 950.017.847.747-7, matrícula 3.171, com os seguintes azimutes e distâncias: 09°51'52" e 2.774,446 m até o vértice CWR-M-0034, de coordenadas N 8.931.025,0040m e E 394.731,6980m; 56°57'19" e 3.370,008 m até o vértice CWR-M-0035, de coordenadas N 8.933.806,1020m e E 397.538,6830m; 347°41'18" e 1.869,909 m até o vértice CWR-M-0032, de coordenadas N 8.935.633,0060m e E 397.139,9600m; deste, segue confrontando com Fazenda Agropol de Edmilson José Cesílio, RG 2.864.004-SP/MG, CPF 468.812.986-68, com os seguintes azimutes e distâncias: 76°49'04" e 3.270,207 m até o vértice CWR-M-0049, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51 WGr, tendo como o datum SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM. Tudo conforme mapa e memorial descritivo, firmados por, Marco Aurélio de Rocha Santos - Técnico em Agrimensura - CREA 1206234235 - Código de Credenciamento: CWR, todos contendo a Certificação do INCRA nº 133409000045-05 emitidos em 12 de setembro de 2014, vinculados a ART nº. 2404106, devidamente quitada. **PROPRIETÁRIO: JOÃO MARCELO FARIAS DE ANDRADE LIMA**, brasileiro, corretor de seguros, divorciado, filho de Aníbal José de Andrade Lima e de Maria da Socorro Farias de Andrade Lima, inscrito no CPF/MF: 025.101.824-13 e portador da Carteira de Identidade RG nº 4.842.676 SSP/PE, residente e domiciliado à Avenida Paulista nº 1776, 8º andar, na cidade de São Paulo-SP. OCCR: 2010/2011/2012/2013/2014 2ª via; Denominação do Imóvel Fazenda Brasília II: Localização Gleba Brasília, no Município de Vila Rica-MT; Código do Imóvel n. 950.017.847.771-0; Módulo Rural 70,0269 ha.; n. de Módulo Rural 15,38; Módulo Rural 80,0 ha.; n. de Módulos Rurais: 28,9292; PMP 4,00 ha.; Área: 2.154,3378 ha.; Deletor: Juliano Cunha de Assunção Pinto, brasileiro, CPF: 213.169.728-70. Número do Imóvel da Receita Federal: 6.677.723-2. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 3.247 livro 2 deste 1º Ofício de Registro de Imóveis. Protocolo nº 20.563 de 30.04.2016. Emolumentos: R\$ 56,00. Vila Rica, 30 de maio de 2016. Eu, _____ Renato Cunha Donato, Oficial, que o fiz digitar, conferir e subcrevi.

Caraterização do polígono - Matrícula 7.060 - juntada do processo

13/11/2023

12



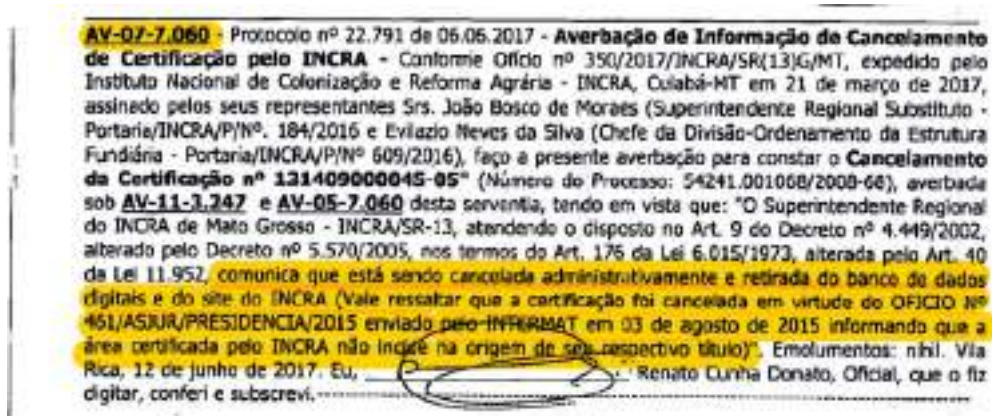
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699inCE.



Identificação do polígono

Observa-se que, as localizações (longitude e latitude) mencionadas e averbadas e posteriormente cancelada na matrícula 7.060 – Ficha 1, **não compete com a posição real da área em estudo**, conforme levantamento efetuado; Uma vez que, a posição real da matrícula Originária de Barra do Garças (anexo III) e seu respectivo laudo de Parecer técnico (anexo IX), está locada/posicionada no Estado de Mato Grosso.

Sendo assim, as informações da matrícula 7.060 - Av-07-7.060, consta que, está sendo cancelada administrativamente pelo OFICIO nº 461/ASJUR/PRESIDENCIA/2015, informando que a área CERTIFICADA, **“não incide na origem do seu respectivo título”**.



Av-07-7.060 – Retirada da Matrícula 7.060, juntada no processo

4.4 Localização de área

Conforme matrícula 6.169 – Ficha 1 (anexo III), obtivemos o seguintes dados, com base do acervo do INTERMAT e também conforme Parecer Técnico (Anexo IX)

13/11/2023



Esse documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de São Félix do Araguaia - Mato Grosso

Rua Mato Grosso n.º 363

Livre N.º 2 REGISTRO GERAL

Martins Lins Lemos
Oficial Efetivo

Aleixo F. Lemos
Oficial Substituto

Maria de Nazari de S. Dives
Escritor(a) Juramentada

Matrícula
6.169

Folha
001

Comarca de São Félix do Araguaia - MT

IMÓVEL: Um lote de terras, situado no Município de Santa Terezi
nha, nesta Comarca de São Félix do Araguaia, Estado de Mato Grosso, com
a área de **10.000 ha (dez mil hectares)**, no lugar denominado **"GLEBA BR
SILIA"**, achando-se os respectivos **marcos colocados: o 1º nos limites**
das terras de Flínio F. Ramos e terras devolutas; o 2º nos limites de
terras devolutas e terras de Feris D. Almeida, distante 14.142 metros'
do 1º, ao rumo de 86º30'SE; o 3º nos limites das terras de Feris D. A
lmeida e terras de Odir Mendes Granja, distante 7.071,2 metros do 2º, ao
rumo de 3º30'SW; o 4º nos limites das terras de Odir Mendes Granja e
terras de Flínio F. Ramos, distante 14.142 metros do 3º, ao rumo de
86º30'NW e a 7.071,2 metros do 1º, ao rumo de 3º30'NE. Tudo conforme
consta do Título Definitivo. Com registro anterior sob o nº R.03-7.032

Matricula 6.169 – identificação da área (anexo III)



Memorial do INTERMAT – ANEXO VI

13/11/2023

14



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 260919CE.



Localização da área no mapa

Conforme Identificado na matrícula 6.169 , Av. 05 – 6.169 – Protocolo 30.267 - 09/09/2003 (anexo III), identificou-se a área remanescente do polígono. Com isso, identificou-se a área em avaliação em Vermelho, juntamente com todas as matrículas da cadeia dominial conforme item 4.2.



Identificação da área remanescente – Matrícula 6.169

13/11/2023
 Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, acesso o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26091hCE.





Localização da área remanescente – Av. 05 – 6.169 – Protocolo 30.267 - 09/09/2003

Conforme abordado anteriormente, a identificação do imóvel se dá aos pontos abaixo:



Pontos de localização do Imóvel – Estado do Mato Grosso

4.5 Recursos Hídricos

Observa-se que, a área possui grandes vertentes de água com grande abundância de água. Informou os locais que foram questionados que, a maioria das vertentes de água secam em período de seca na região.

13/11/2023

16

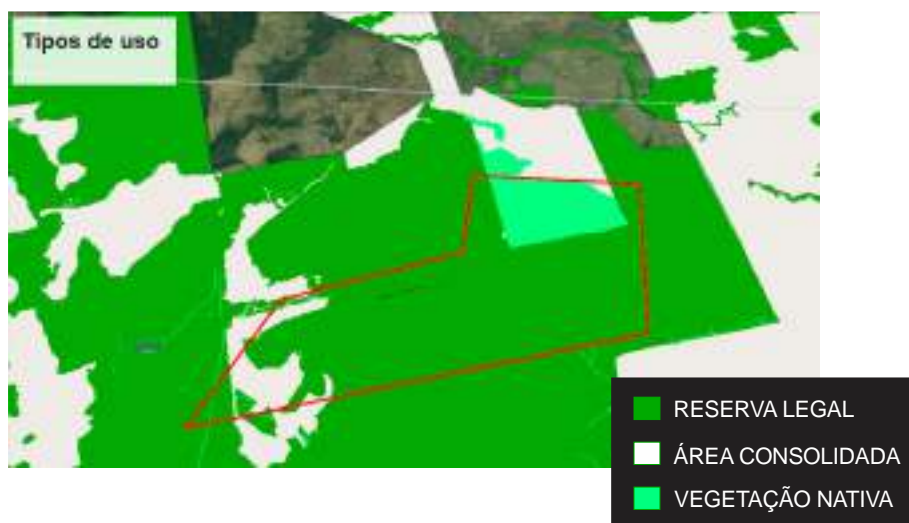




Recurso hídricos do imóvel – Retirados do SICAR

4.6 Área Útil

A capacidade de uso da terra é classificada de acordo com fatores que interferem no potencial de cultivo/uso da área, como a declividade baixa e o potencial risco de erosão baixa, a fertilidade do solo e sua capacidade produtiva, o clima da região e a disponibilidade de água, a posição em que a área está posicionada e a disponibilidade da área para possíveis construções de grande porte.



Área Útil do Imóvel

Após visita técnica ao local, foi identificado que a área se encontra com Vegetação Nativa predominantemente na parte que acompanha a estrada vicinal que dá acesso ao polígono, sendo o restante predominando vegetação nativa.

Conforme levantamento junto aos dados coletados, identificou-se que a área **possui aproximadamente 250 hectares de área consolidada para uso.**

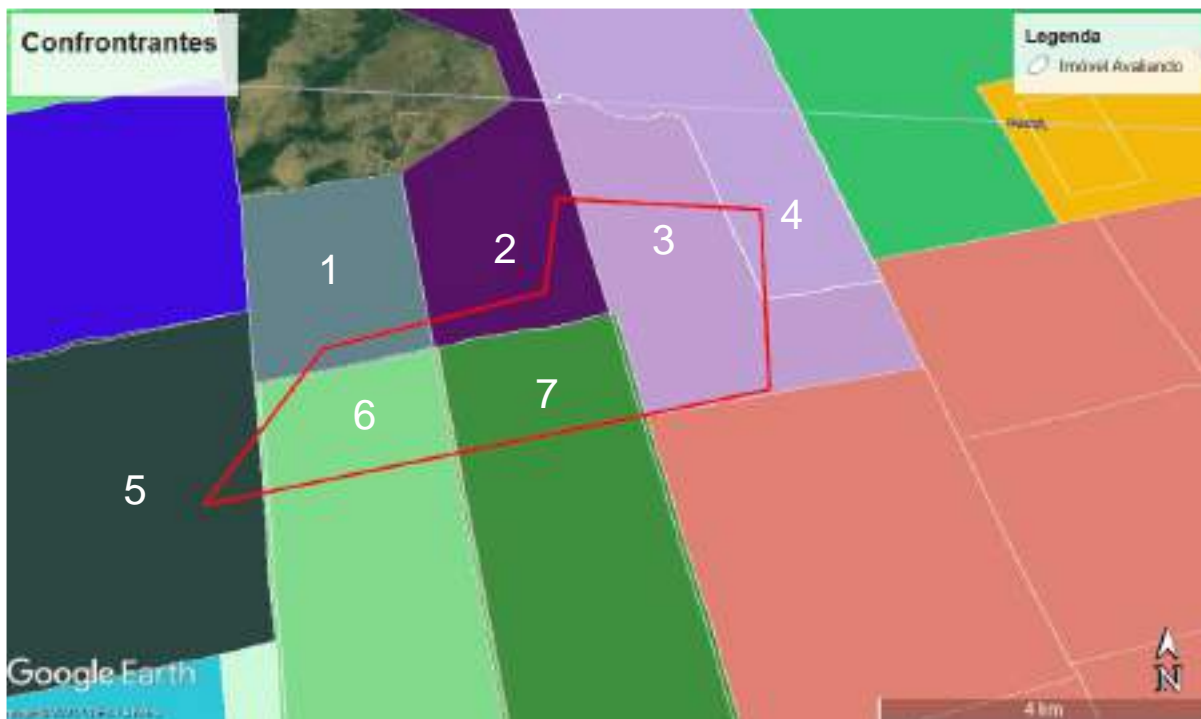
13/11/2023

17



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

4.7 Confrontantes



Confrontantes – Dados SICAR

1	<i>MT-5108600-95A0A3660D944C568F3804E92E500ACD</i>
2	<i>MT-5108600-BBBF7F1527B3480B9E9972CBF9014E86</i>
3	<i>MT-5108600-894040AC330D4581B1340EB42BD12ED5</i>
4	<i>MT-5108600-097F2695986C4A6588ECFFD853FEDC13</i>
5	<i>MT-5108600-C79A746D6B2B4C33A7674D9764EBBF53</i>
6	<i>MT-5108600-AC8D23C25FE74353A6F03DEF7A11196A</i>
7	<i>MT-5108600-ED17EA344913417AA6948DECB21C193B</i>

4.8 Topografia

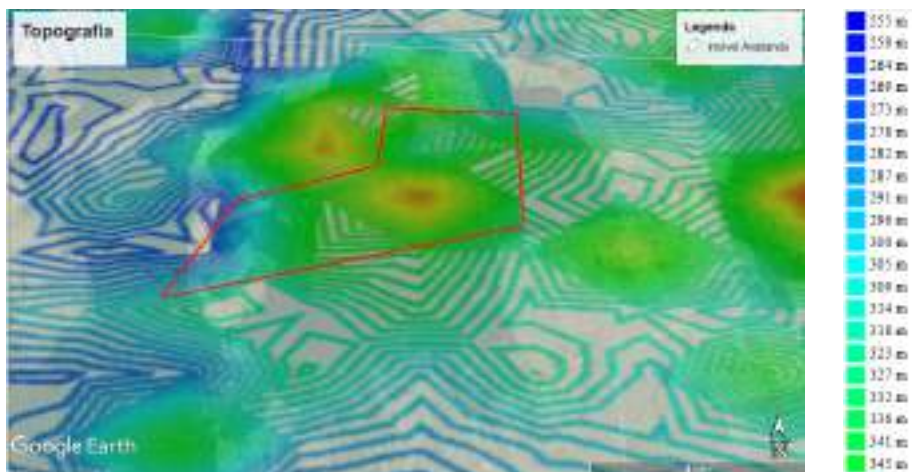
O imóvel rural possui área acidentada com declive e acentuado, sendo que apresenta variações expressivas no seu relevo no imóvel em geral.

13/11/2023

18



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26091hCE.



Altitude da área

4.9 Tipo de Solo



Solo predominante - PVA4

PVA4
brasil_solos_5m_20201104

- **Simbolos:** PVA4
- **COMP1:** Argissolos Vermelho-Amarelos Distroficos
- **COMP2:** Latossolos Vermelho-Amarelos Distroficos
- **LEG_DESC:** PVA4 - Argissolos Vermelho-Amarelos Distroficos + Latossolos Vermelho-Amarelos Distroficos
- **Area_km2:** 8063.6519843
- **ORDEM1:** ARGISSOLOS
- **SUBORDEM1:** VERMELHO-AMARELOS
- **GDEGRUPO1:** Distroficos
- **ORDEM2:** LATOSSOLOS
- **SUBORDEM2:** VERMELHO-AMARELOS
- **GDEGRUPO2:** Distroficos
- **LEG_SINOT:** PVA4 - Argissolos Vermelho-Amarelos Distroficos
- **CLASSE_DOM:** PVA4

13/11/2023
Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
na, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.



4.10 Acesso ao Imóvel

Partindo da entrada da cidade com destino a Sul (Confresa), percorrendo pela via de asfalto por 4 km aproximadamente, chega-se ao entrocamento, fazendo uma virada a direita, por terras vicinais, percorre-se 120km até chegar ao Vila Carmelita, passando pela Vila Carmelita, já no bar do entroncamento, faz-se um curva a direito, percorrendo uma distancia de 30 km por estradas vicinais, chega-se a entrada do poligono “Fazenda Vista Alegre”.



Acesso ao Imóvel

5. Avaliação do Imóvel

5.1 Diagnostico de Mercado

Para a avaliação do imóvel foram consideradas as condições econômicas do município e região do imóvel, assim como a capacidade produtiva que o mesmo possui. O imóvel em estudo está localizado em uma microregião onde a atividade são pecuária e agricultura, principal geradora de renda, dentro da região analisada.

O imóvel situa-se na área na zona rural do município de Vila Rica – MT. Sendo a maior parte do acesso à propriedade é via terra/chão o que dificulta o acesso e transporte para fins de escoamento de produção ou qualquer outro tipo de negócio que poderia ser implementado.

13/11/2023



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01019555-61.2006.8.26.0100 e código 26691hCE.

5.2 Amostras

A documentação necessária (georreferenciamento e outros) e a questão de Reserva Legal, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais, foram consideradas em situação igual para todas as amostras/opiniões. Todas as informações consideradas são para imóveis com títulos/matrículas, não de posse e sem impedimento ou qualquer outro tipo de situação atípica que possa ocasionar divergência nas análises das amostras.



Amostras de pesquisas

Amostra 1


FICHA DE PESQUISA									
Dado nº:	1	Data do evento:	08/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação				
		Valor do Imóvel	R\$ 65.000.000,00	Fonte:	Pontual Imóveis				
		Endereço:	Próximo a Vila Rica – MT – Zona Rural						
		Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Vila Rica - MT				
		Área Imóvel (ha):	3.151,00 hectares						
	Localização:	ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa	regula	r	ruim		
	Topografia	Plano			Aclive	Declive		<input checked="" type="checkbox"/>	Acidentado
<i>Foto dado 1</i>									
Informações relevantes:	Imóvel rural								

13/11/2023




Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 260910CE.

Amostra 2

FICHA DE PESQUISA												
Dado nº:	2	Data do evento:	08/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	<input type="checkbox"/> transação						
	Valor do Imóvel	R\$	40.000.000,00	Fonte:	Pontual Imóveis							
	Endereço:	Próximo a Santa Terezinha – MT – Zona Rural										
	Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Santa terezinha - MT						
	Área Imóvel (ha):	1.936 hectares										
	Localização:	<input type="checkbox"/>	ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa	<input type="checkbox"/>	regula	<input type="checkbox"/>	ruim			
	Topografia	<input checked="" type="checkbox"/>	Plano			<input type="checkbox"/>	Aclive	<input type="checkbox"/>	Declive	<input type="checkbox"/>	Acidentado	
Foto dado 2												
Informações relevantes:	Imóvel rural com a maior parte da área aberta.											


Amostra 3

FICHA DE PESQUISA												
Dado nº:	3	Data do evento:	01/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	<input type="checkbox"/> transação						
	Valor do Imóvel	R\$	20.000.000,00	Fonte:	Pontual Imóveis							
	Endereço:	Próximo a Santa Terezinha – MT – Zona Rural										
	Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Santa Terezinha - MT						
	Área Imóvel (ha):	1.483 hectares										
	Localização:	<input type="checkbox"/>	ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa	<input type="checkbox"/>	regula	<input type="checkbox"/>	ruim			
	Topografia	<input type="checkbox"/>	Plano			<input type="checkbox"/>	Aclive	<input type="checkbox"/>	Declive	<input checked="" type="checkbox"/>	Acidentado	
Foto dado 3												
Informações relevantes:	Imóvel rural.											


13/11/2023
Assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699inCE.



Amostra 4

FICHA DE PESQUISA												
Dado nº:	4	Data do evento:	08/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação							
	Valor do Imóvel	R\$	60.000.000,00		Fonte:	Pontual Imóveis						
	Endereço:	Próximo a Vila Rica – MT – Zona Rural										
	Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Vila Rica - MT						
	Área Imóvel (ha):	4.989 hectares										
	Localização:		ótima		boa		<input checked="" type="checkbox"/>	regula r		ruim		
	Topografia		Plano				<input type="checkbox"/>	Acive		Declive	<input checked="" type="checkbox"/>	Acidentado
Foto dado 4												
Informações relevantes:	Imóvel rural.											

Amostra 5

FICHA DE PESQUISA												
Dado nº:	5	Data do evento:	01/2023	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> transação							
	Valor do Imóvel	R\$	20.000.000,00		Fonte:	Pontual Imóveis						
	Endereço:	Próximo a Vila Rica – MT – Zona Rural										
	Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Vila Rica - MT						
	Área Imóvel (ha):	1.153 hectares										
	Localização:		ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa		<input type="checkbox"/>	regula r		ruim		
	Topografia		Plano				<input type="checkbox"/>	Acive		Declive	<input checked="" type="checkbox"/>	Acidentado
Foto dado 5												
Informações relevantes:	Imóvel rural.											

13/11/2023



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

5.3 Avaliação do Imóvel

Imóvel avaliando

Um Lote Rural, situado neste Município e comarca de Vila Rica - MT, denominado "Fazenda Vista Alegre", com área de 2.154,4769 hectares.

Área: 21.544.770m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Fator Fonte
- F2: Fator Área
- F3: Fator Solo/Topografia
- F4: Fator Localização
- F5: Fator Melhoria
- F6: Fator Abertura

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Amostra 01

Área:	31.151.000m ²
Valor:	R\$65.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2,09
Fator de homogeneização Fator Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Área:	0,85
Fator de homogeneização Fator Solo/Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Fator Localização:	0,90
Fator de homogeneização Fator Melhoria:	0,90
Fator de homogeneização Fator Abertura:	0,85

Imóvel 2:

Amostra 02

Área:	19.360.000m ²
Valor:	R\$40.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2,07
Fator de homogeneização Fator Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Área:	0,90
Fator de homogeneização Fator Solo/Topografia:	0,85
Fator de homogeneização Fator Localização:	0,80



13/11/2023

Esse documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

Fator de homogeneização Fator Melhoria: 0,90
 Fator de homogeneização Fator Abertura: 0,90

Imóvel 3:

Amostra 03

Área: 14.830.000m²
 Valor: R\$20.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,35
 Fator de homogeneização Fator Fonte: 0,90
 Fator de homogeneização Fator Área: 0,95
 Fator de homogeneização Fator Solo/Topografia: 0,80
 Fator de homogeneização Fator Localização: 0,80
 Fator de homogeneização Fator Melhoria: 0,90
 Fator de homogeneização Fator Abertura: 0,80

Imóvel 4:

Amostra 04

Área: 49.890.000m²
 Valor: R\$60.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,20
 Fator de homogeneização Fator Fonte: 0,90
 Fator de homogeneização Fator Área: 0,85
 Fator de homogeneização Fator Solo/Topografia: 0,80
 Fator de homogeneização Fator Localização: 0,80
 Fator de homogeneização Fator Melhoria: 0,90
 Fator de homogeneização Fator Abertura: 0,80

Imóvel 5:

Amostra 05

Área: 11.530.000m²
 Valor: R\$20.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,73
 Fator de homogeneização Fator Fonte: 0,90
 Fator de homogeneização Fator Área: 0,95
 Fator de homogeneização Fator Solo/Topografia: 0,80
 Fator de homogeneização Fator Localização: 0,95
 Fator de homogeneização Fator Melhoria: 0,90
 Fator de homogeneização Fator Abertura: 0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	F6	R\$/m ² homog.
1	2,09	0,90	0,85	0,90	0,90	0,90	0,85	0,99
2	2,07	0,90	0,90	0,85	0,80	0,90	0,90	0,92
3	1,35	0,90	0,95	0,80	0,80	0,90	0,80	0,53
4	1,20	0,90	0,85	0,80	0,80	0,90	0,80	0,42
5	1,73	0,90	0,95	0,80	0,95	0,90	0,80	0,81

13/11/2023

25



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26691hCE.

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 0,74$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum(X - Xi)^2}/(n-1)$

$$S = 0,25$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = 0,99 - 0,74 / 0,25 = 1,03 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 0,92 - 0,74 / 0,25 = 0,75 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 0,53 - 0,74 / 0,25 = 0,83 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 0,42 - 0,74 / 0,25 = 1,26 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 0,81 - 0,74 / 0,25 = 0,31 < 1.65$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 0,74 - 1.53 * 0,25/\sqrt{(5 - 1)} = 0,55$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 0,74 + 1.53 * 0,25/\sqrt{(5 - 1)} = 0,92$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$0,66 a R\$0,81

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$0,74

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área



Valor final = R\$0,74 * 21.544.770,00 = R\$15.847.213,00

Valor do imóvel avaliando: R\$15.847.213,00

5.4 Avaliação de benfeitorias (Caso existente)

Conforme observado in loco e por imagens via satélite, não identificou-se benfeitorias estruturais, tais como: casas, galpões e outros.

Portanto, não será incluído nesse estudo as benfeitorias, sendo assim, adotaremos o valor de **R\$ 0,00 (zero reais)**.

5.5 Grau de Precisão

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo

Tabela de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação de dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas 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
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
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Nesse caso obtivemos o **GRAU II**, em nosso laudo de avaliação .

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

Portanto, os graus de precisão e fundamentação atingidos não podem ser objeto de imposição por parte do contratante do laudo de avaliação.

13/11/2023

27



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699inCE.

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			
Amplitude do intervalo de confiabilidade é de:		36,34%	
GRAU ATINGIDO	GRAU II		

Neste caso, temos o seguinte calculo para determinarmos o grau de precisão.

Amostras	Descrição	Valor	Nº
A1	amostra 01	65.000.000, 00	1,00
A2	amostra 02	40.000.000, 00	1,00
A3	amostra 03	20.000.000, 00	1,00
A4	amostra 04	60.000.000, 00	1,00
A5	amostra 05	20.000.000, 00	1,00
A6	amostra 06	0,00	0,00
Total =>		205.000.000, ,00	

$$\begin{aligned}
 N &= \text{Número de Amostras} = 5 \\
 Xa &= 34.166.666,67 \\
 S &= \frac{\text{Somatório } (X-x)^2}{N-1}
 \end{aligned}$$

13/11/2023
 Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 Assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699inCE.



Amostras	X1	Xa - xi=d1	(Xa - xi) ²
A1	R\$ 65.000.000,00	- 30.833.333, 33	950.694.444.44 4.445,00
A2	R\$ 40.000.000,00	- 5.833.333,3 3	34.027.777.777. 777,80
A3	R\$ 20.000.000,00	14.166.666, 67	200.694.444.44 4.444,00
A4	R\$ 60.000.000,00	- 25.833.333, 33	667.361.111.11 1.111,00
A5	R\$ 20.000.000,00	14.166.666, 67	200.694.444.44 4.444,00
A6	R\$ -	34.166.666, 67	1.167.361.111.1 11.110,00
Somatório =>			3.220.833.333. 333.330,0000

805.208.333.333.3

S= **33,0000**

S= **28.376.193,0733**

CV= S **0,8305** **ou** **83,05%**

Xa

Desta forma teremos o Coeficiente de

Varição de

83,05%

**Saneamento pelo critério da exclusão da
média aritmética**

O universo amostral será saneado para saber qual ou quais os
elementos do rol pesquisado

são impertinentes através do **CRITÉRIO DE EXCLUSÃO PELA MÉDIA**

ARITMÉTICA, definindo

13/11/2023

29



um intervalo de **30%** para mais e **30%** para menos, sobre a média, eliminando-se elementos situados fora deste.

Limite inferior	34.166.666,67 x 0,70 =	R\$ 23.916.666,67
Limite superior	34.166.666,67 x 1,30 =	R\$ 44.416.666,67

Cálculo do intervalo de confiança - Ic

Ic = Intervalo de Confiança

X = Média Saneada

t = Índice de Student tabelado para n -1

S = Desvio Padrão

n = Número de Amostras

Ic =
$$Ic = X \pm t \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Índice tabelado - t =

1,533

Ic = 12.416.314,68

Ic 55.917.018,66

Nível de Precisão

Ic - X = 21.750.351,99

34.166.666,67

Precisão encontrada = 36,34 %

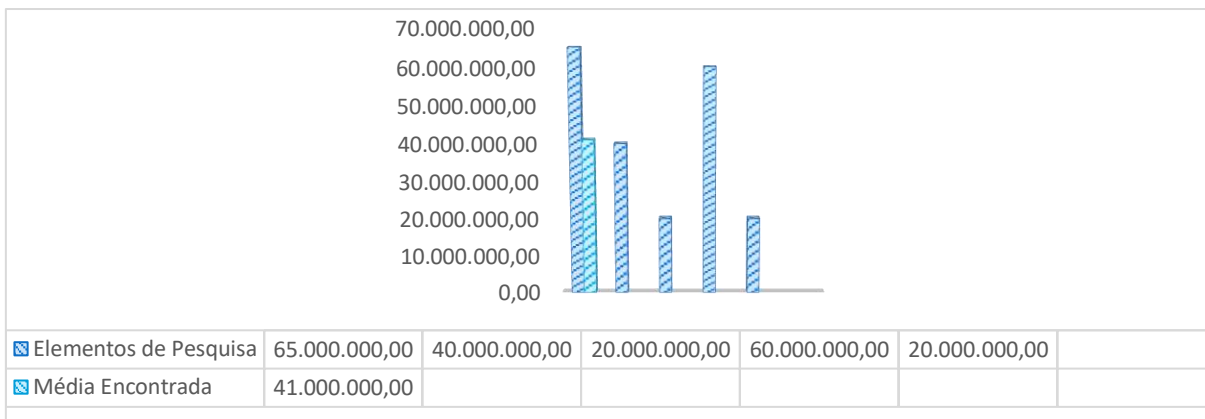
O que define sobre a média encontrada de **R\$ 34.166.666,67** a um nível de **67** % sobre a média, o índice necessário para enquadrar a avaliação no nível de precisão **R\$ 12.416.314,68** a um nível de **68** % sobre a média, o índice necessário para enquadrar a avaliação no nível de precisão **R\$ 55.917.018,66**

RIGOROSA.

13/11/2023

30





Fundamentação

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00a	1 Ponto

Tabela 2 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau II
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 36,34%
2	Grau de Precisão Obtido Grau II

13/11/2023

31



As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado.

5.6 Homogienização de Valores

Para homogeneização dos valores obtidos na pesquisa, são consideradas as variáveis que mais influenciam na obtenção do preço de uma propriedade na região, observações e fatores resumidos em:

1) A documentação (georreferenciamento) e a questão ambiental, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais/urbanas e por serem exigências legais que ainda podem sofrer alterações, foram consideradas em situação regular para todas as amostras.

2) Poucos negócios na região, sendo mais difícil negócios com áreas maiores e boas. Ocorrência de negócios de pequenos valores e principalmente entre vizinhos.

3) A exploração pecuária na região de Vila Rica, principalmente a criação de gado de corte, juntamente com a exploração de soja são expressivas atividades na região.

4) Várias ofertas de terras, principalmente com o mesmo uso atual das propriedades avaliadas.

5) Os informantes relatam que os negócios são fechados com prazo curto, no máximo em duas parcelas ou à vista. Falam que depende muito da situação do vendedor e do tamanho da área (maior volume de dinheiro).

6) Os principais aspectos considerados na aquisição de propriedade rural/urbana são a qualidade da terra (solo, relevo e possibilidade de mecanizar e utilizar ela como um todo). A deficiência nutricional de uma área é corrigida com bom manejo e adubações ou correções, já o fator declividade é uma variável imutável.

7) Outro aspecto destacado é a percentagem de área útil ou agricultável da propriedade. Quanto maior a área com restrição ambiental de uso, menor o valor da propriedade.

8) A ocorrência de várias fontes de água só é valorizada para a atividade pecuária, ainda assim com certa restrição pela maior perda de área útil em função da APP, principalmente se o foco de exploração é agricultura.



9) Os informantes falam que a área ambiental entra na negociação, desde que não seja em excesso e corresponda a área de Reserva Legal (RL) da propriedade, porém nesse estudo de caso e avaliação, não temos o uso de Reserva Legal na área.

10) A existência de benfeitorias (construções e edificações) ajuda na negociação, principalmente se apresentam funcionalidade para a atividade a ser explorada pelo comprador (com maior destaque para indústria). No entanto, dificilmente valorizam o imóvel na negociação, em função de ser um imóvel com necessidades de reparos e melhorias.

11) Atualmente, é praticamente obrigatória a regularidade documental e ambiental da propriedade, sendo difícil a transferência do imóvel em cartório sem a apresentação de toda a documentação. No entanto, como as leis ambientais estão em discussão no Congresso e os órgãos oficiais são morosos, a situação ambiental das propriedades está, na maioria, em fase de regularização.

12) Resumindo, temos um mercado com tendência de estabilidade, com média procura de terras para áreas com solos aptos para serem explorados para a produção de grãos em geral, com acesso mais perto das rodovias, que não apresentem restrições ambientais e, principalmente, com boa disponibilidade de espaço.

13) Os fatores de homogeneização dos imóveis amostrados em relação ao imóvel avaliado e que tem forte influência no cálculo do valor da terra nua, para uso na agropecuária, são:

a) Fator Fonte – o fator fonte é de 100% (1,00) sendo a entrevista uma venda realizada e de 90% (0,90) no caso da entrevista ser uma oferta. Este é o único fator que multiplica diretamente o valor pedido nas amostras do mercado.

b) Fator Área – este fator considera a dimensão do imóvel ou o valor da transação, portanto:

Área	Escala
até 500 ha	1,00
de 500 a 1.500 ha	0,95
de 1.500 a 2.500 ha	0,90
de 2.500 a 5.000 ha	0,85
Acima de 5.000 ha	0,80

13/11/2023

33



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

c) Fator Solo/Topografia – este fator considera a Classe de Solo, fazendo uma ponderação entre a proporção dos vários tipos de Classe.

Descrição	Variação	Adotado
Plano	0 a 3%	1,00
Suave Ondulado	3 a 8%	0,95
Moderadamente Ondulado	8 a 13%	0,90
Ondulado	13 a 20%	0,85
Fortemente Ondulado	20 a 45%	0,80

d) Fator Localização – conforme quadro constante abaixo:

Situação	Tipo de estrada	Características		
		Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito boa	1º Classe sem asfalto	Relativa	Permanente	95%
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
Desfavorável	Estradas e servidões	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80%
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios com chuvas	75%
Péssima	Fechos e intercepções por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo com seca	70%

e) Fator Melhoria – no fator melhoria considera-se o estágio de benfeitorias existentes no imóvel de acordo com as possibilidades de explorações econômicas do mesmo, ou seja, se as benfeitorias existentes são suficientes e úteis – 100% (1,00) ou se devem ser desmanchadas ou há necessidade de se construir mais – 90% (0,90).

13/11/2023

34



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

f) Fator Abertura – este fator pondera a atual situação das glebas a serem exploradas: se passível de exploração abaixo:

Área	Escala
0 a 10%	0,80
10 a 20%	0,85
20 a 30%	0,90
30 a 40%	0,95
Acima de 45%	1,00

Para tal situação temos, a quantia de abertura/uso do solo, cadastrado juntamente com o Órgão regulamentador SEMA - MT, apresentou-se a quantia aproximada de 350 hectares. Adotaremos a quantia de abertura de solo em um valor exato de **350 hectares para cálculos**.

14) No cálculo do valor médio da terra, compara-se o imóvel da entrevistas/pesquisados com o imóvel a ser avaliado. Para fazer a homogeneização, multiplica-se o valor do imóvel entrevistado pelos fatores considerados no imóvel em avaliação e divide pelos fatores considerados no imóvel entrevistado.

5.7 Cálculo do Valor Total do Imóvel (VTI)

O VTI contabiliza o valor das benfeitorias e o VTN. Para cálculo deste utilizou-se a seguinte equação:

$$\text{VTI} = \text{valor das benfeitorias} + \text{valor da terra nua (VTN)}$$

$$\text{VTI} = 0,00 + 15.847.213,00$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 15.847.213,00 (Quinze milhões oitocentos e quarenta e sete mil duzentos e treze reais)
11/2023

13/11/2023

35



6. Conclusão

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, conclui-se que o Valor de Mercado, considerando pagamento do imóvel, para a propriedade rural denominada Fazenda Brasília II, localizada no município de Vila Rica - MT, com área total de 2.154,4769 hectares, tem-se o valor arrendado para **R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais)**

Diante da vistoria realizada "in loco" no imóvel mencionado nos autos e analisado seu padrão e características dos locais, de acordo com os documentos apresentados nos autos e relatos das partes, identificou-se que a área em questionamento, se encontra dentro do estado do Mato Grosso e não no Estado do Pará, sendo essa, sobreposta por outros imóveis.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos o valor de mercado do imóvel à data da avaliação.

Dado por encerrado o presente LAUDO em **79 folhas** de papel formato A4, digitadas de um só lado, em anexo relatório fotográfico, imagem satélite, e documentos do imóvel avaliados e outros anexos pertinentes ao Avaliação do Imóvel.

O responsável técnico pelo trabalho, coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente Laudo tem por validade 30 dias, a partir da assinatura de laudo.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Vila Rica, 13 de novembro de 2023.



DARCIONI DA SILVA GASPARETO

Corretor de Imóveis 12742

Perito Avaliador 37103

13/11/2023

36

Resposta aos quesitos

1 - Informe o sr. perito o número da atual matrícula nº 3.247, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica-MT, conforme averbação Av.12-3247?

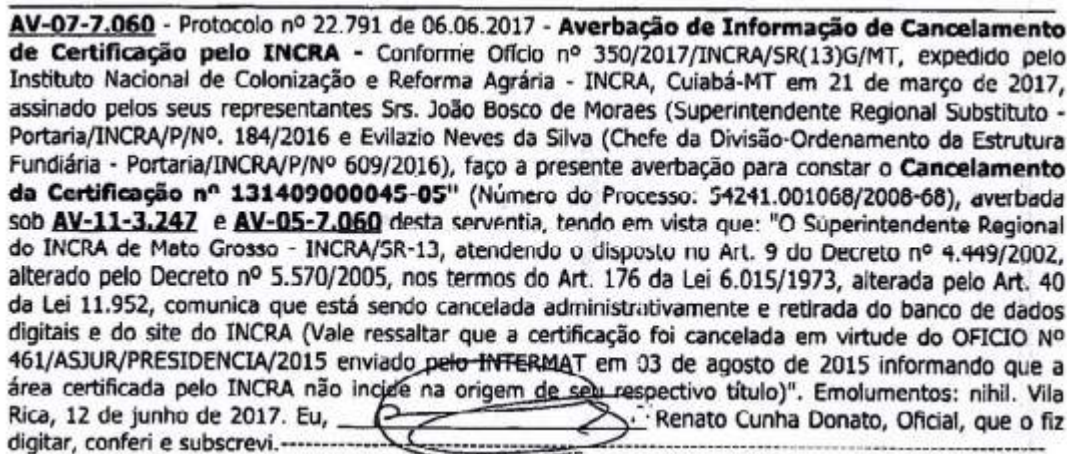
R-



Conforme informações retiradas da matrícula 3.247 acima, o número atual da matrícula registrado no CRI de Vila Rica – MT, com protocolo número 20.561 em 19/04/2016 do imóvel, **MATRICULA 7.060.**

2 – Informe o sr. perito, com base no Av.7-7060, da matrícula nº 7060, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica-MT, quais são as informações certificadas pelo Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária – INCRA e o que ocasionou o cancelamento da certificação nº 13140900045-05, fundamente.

R-



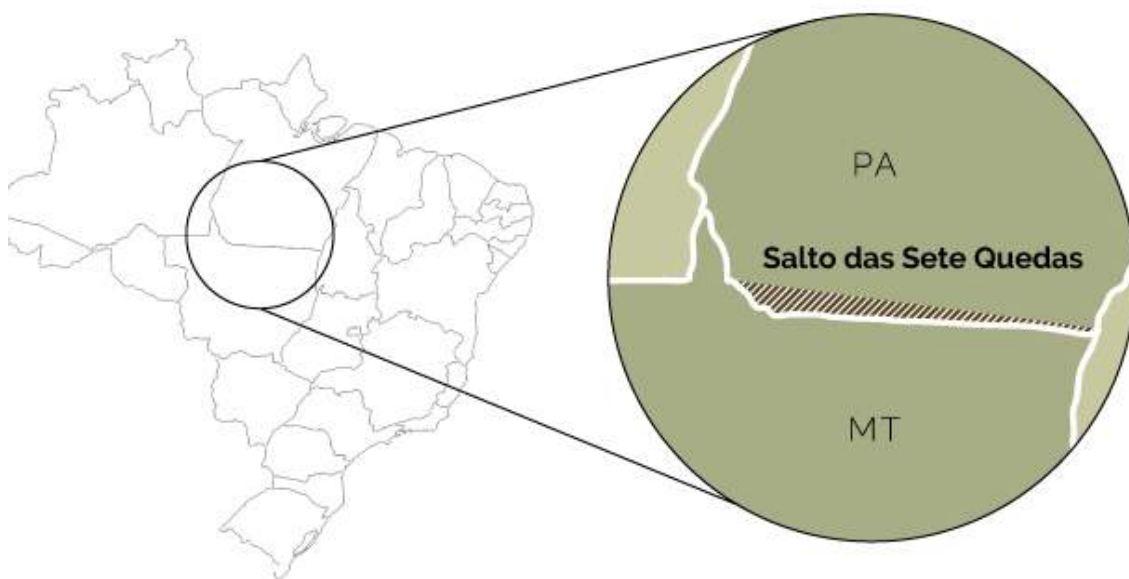
Conforme cancelamento da averbação 13140900045-05, dentro da matrícula 7.060, número AV-07-7.060 – Protocolo nº 22.791 de 06.06.2017, o mesmo foi cancelado devido a área certificada pelo INCRA, “não incide na origem de seu respectivo título primitivo”.

13/11/2023
Assinado eletronicamente por: WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 260919CE.



3 - Informe o sr. perito o resultado da ação interposta pelo Estado do Mato Grosso, objeto da Ação Cível Originária (ACO) 714-MT, proferido pelo Eg. Supremo Tribunal Federal (STF), transcrevendo os trechos do julgado.

R- Segundo consta na inicial, em 1900 Mato Grosso e Pará celebraram convênio denominado "Convenção de Limites Estabelecidos entre os Estados de Mato Grosso e Pará", sob a chancela do governo Federal. O resultado foi o estabelecimento dos limites territoriais entre os dois Estados, sendo que o Salto das Sete Quedas, localizado à margem do Rio Araguaia, foi definido como o marco geográfico limítrofe no extremo Oeste entre Mato Grosso e Pará.



Em 1922, alega o Estado de MT, equipe do Clube de Engenharia do Rio de Janeiro, hoje conhecido como IBGE, teria errado na demarcação da fronteira ao elaborar a "Primeira Coleção de Cartas Internacionais do Mundo". Sustenta que a linha divisória foi traçada de forma equivocada e totalmente contrária à Convenção de 1900. No caso, o IBGE teria considerado como ponto inicial do extremo Oeste a Cachoeira das Sete Quedas e não o Salto das Sete Quedas.

Dessa forma, o cerne da controvérsia no Supremo era analisar se marco geográfico diverso do estipulado pela Convenção de 1900 foi adotado a partir de 1922 ou se, conforme sustenta o Estado do Pará, ocorreu, tão somente, mudança de nomenclatura do mesmo acidente.

“Trata-se de acidente geográfico inconfundível com o atual “Salto de Sete Quedas”, principalmente

13/11/2023

38



porque, no mapa de Pessanha, de 1900, representativo do que foi aprovado pela referida Convenção do mesmo ano, celebrada no Rio de Janeiro, está ele situado a montante do "Salto Tavares" (atual Oscar Miranda) e da "Cachoeira da Perdição" (a 300 km da foz do rio), correspondendo à "Cachoeira das Sete Quedas", também situada na mesma posição, no mapa do IBGE, de 1922, nas coordenadas de 09°22,03,451"S/056°40,20,600"W, reproduzidas, de forma aproximada, no mapa de Augusto Octaviano Pinto, da Inspetoria Federal de Portos, Rios e Canais, de 1930; enquanto a queda d'água que aparece, nos mapas de Pessanha e de Octaviano Pinto, sob a denominação de "Cachoeira das Sete Quedas", e no mapa do IBGE, sob a denominação de "Salto das Sete Quedas", está a jusante dos referidos "Salto Tavares" e "Cachoeira da Perdição", nas coordenadas de 08°46,15"S/057°4T30"W, a cerca de apenas 170km da embocadura do referido rio, sendo insuscetíveis, portanto, de serem tomados um pelo outro."

"O acidente geográfico acordado como ponto de divisa oeste entre os Estados do Pará e do Mato Grosso, na Convenção de limites de 7 de novembro de 1900, aprovada pelo Decreto nº 3.679/1919, é o situado mais ao sul, de coordenadas médias 9º 22'S e 56º 40'W Gr, denominado, até 1952, "Salto das Sete Quedas" e, a partir desse ano, como "Cachoeira das Sete Quedas" nos mapas e cartas modernos."

Ademais, o IBGE já havia assentado que o acidente conhecido como Salto das Sete Quedas em 1900, no presente é designado na região por Cachoeira das Sete Quedas (DGC 110/1988) e, a Procuradoria-Geral da

13/11/2023

39



República, em parecer anterior, consignou aparentar que o ponto limítrofe entre os Estados de Mato Grosso e do Pará correspondia à ora denominada Cachoeira das Sete Quedas, a partir da comparação dos mapas apresentados, dos quais constavam os pontos intermediários entre esse acidente geográfico e o Salto das Sete Quedas.

Essa aparência restou confirmada após o exame completo dos autos, principalmente dos quadros comparativos constantes do laudo pericial juntado (fls. 1.334/1.351). Por fim, insta destacar ser mais consentâneo com os princípios constitucionais da razoabilidade, da segurança jurídica e da economicidade que os traçados fronteiros em debate sejam delineados a partir do arbitrado pelas unidades federadas no acordo de 1900 e no Protocolo de Tratamento de 1981, utilizando-se a prova pericial efetivada pelo Serviço Geográfico do Exército como ratio decidendi. Ante o exposto, o parecer é pela improcedência do pedido, ficando prejudicada a análise do agravo interno.

Assim, S. Exa. julgou improcedente a ação do MT, revogando liminar que foi implementada em 2004 suspendendo a regularização de terras situadas na faixa territorial ainda não demarcada entre os Estados.

Ante o exposto, o parecer é pela improcedência do pedido pelo estado do Mato Grosso contra o estado do Pará.

4 - Informe o sr. perito, com base no resultado da ação interposta pelo Estado do Mato Grosso, objeto da Ação Cível Originária (ACO) 714-MT, que tramitou no Eg. Supremo Tribunal Federal (STF), se área objeto da perícia se encontra no Pará ou Mato Grosso.

R- Diante do exposto no quesito 6.3, o imóvel se encontra diretamente localizado dentro dos limites dos estado do Mato Grosso, conforme demonstrado no laudo pericial no anexo III

13/11/2023

40



(Matriculas) , e também no ITEM 4.2 e ITEM 4.4.

5 - Informe o sr. perito com base nas respostas dos quesitos anteriores, uma vez constatada a competência do Estado do Pará e a anulação ou desconstituição do título objeto da perícia (matrícula nº 7060 - antiga 3.247, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica-MT), os fatores proibitivos/impeditivos da realização da perícia na forma determinada nesta carta precatória e no processo de origem, justifique.

R- Diante do exposto, a competência da área analisada se encontra dentro do Estado do Mato Grosso;

Sendo o fator impeditivo de localização da área mencionada, conforme o laudo juntado ao processo (id núm 32473674) o imóvel consta a sua localização dentro da área no estado do Pará, sendo que, a localização do imóvel , conforme mencionado anteriormente, se dá ao Estado de MATO GROSSO, conforme ITEM 4.4.

6 - Pede-se ao sr. perito que descreva, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa, inclusive apresentando croqui ou mapa (preferencialmente em imagem satélite), que tenha as coordenadas geográficas de localização, roteiro de acesso detalhado e confrontantes atuais.

R- Diante do exposto, resposta no item 4.1, até o item 4.11

7 - Informe o sr. perito a cadeia possessória do imóvel rural objeto matrícula nº 7060 (antiga 3.247), do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica-MT

R- Diante do exposto, resposta no Item 4.2, sendo essas informações retiradas do Anexo 3.

8 - Pede-se ao sr. perito que elabore memorial descritivo do imóvel, atendendo aos parâmetros legais do objeto da matrícula nº 7060 (antiga 3.247), do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica-MT.

R- Diante do exposto, resposta no item 4.4

9 - Pede-se ao sr. perito que identifique quais são os confrontantes da área, objeto da perícia.

R- Diante do exposto, resposta no Item 4.7 e anexo IV.

10 - Pede-se ao sr. perito que descreva, pormenorizadamente, as condições de uso e ocupação, a área



efetiva disponível para produção agropecuária e exploração, as benfeitorias, as infraestruturas e outras condições da área objeto da demanda, indicando os valores a elas atribuídos.

R- Diante do exposto, resposta no Item 4.6 (área útil), Item 5.3 (Benfeitorias), Item 5.2 (Avaliação do Imóvel).

11 - Pede-se ao sr. perito que descreva as características intrínsecas do imóvel, especificando a qualidade das terras, relevo, fertilidade e textura, classificando-as de acordo o tipo de solo e suas classes e subclasses de capacidade de uso. Informe qual classificação foi utilizada para a descrição.

R- Pedido de cancelamento do quesito, conforme apresentação. (id núm 132784746)

12 - Pede-se ao sr. perito que informe quem é o possuidor da área e desde quando exerce a posse sobre ela, se se o referido possuidor é quem realizou todas as benfeitorias descritas no quesito 13, fundamente.

R- Pedido de cancelamento do quesito, conforme apresentação. (id núm 132784746)

13 - Pede-se ao sr. perito que, em atendimento à prescrição normativa específica, apresente diagnóstico fundamentado do mercado imobiliário de terras do local do imóvel rural, apresentado os valores de mercado atribuído ao imóvel objeto da perícia, tanto no Estado do Mato Grosso, como no Estado do Pará, fundamente.

R- Pedido de cancelamento do quesito, conforme apresentação. (id núm 132784746)

14 - Informe o sr. perito quais as normas técnicas, critérios e metodologias foram utilizados para a avaliação do imóvel, fundamente.

R- Diante do exposto, resposta no Item 3 e Item 3.1

15 - Acrescente o sr. perito informações ou esclarecimentos complementares que possam ser pertinentes e/ou úteis ao feito.

R- Sem maiores informações a serem acrescentados.



REFERENCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR 14653-1; Avaliação de bens— Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. NBR 14653-3/2019; Imóveis Rurais e seus componentes – Segunda edição de 2019.

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

SICAR – PA - <http://car.semas.pa.gov.br/#/consulta/mapa>

SICAR - <https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index>

GOOGLE EARTH PRO. – www.google.com.br



ANEXO I

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsolescência) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

- APRENDENDO A UTILIZAR A TABELA ROSS-HEIDECKE:

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.



Na 1ª Tabela, encontramos os vários “estados de conservação” ou IDADE EM % DE VIDA como:

- (A) Novo,
- (B) Entre novo e regular,
- (C) Regular,
- (D) Entre regular e reparos simples,
- (E) Reparos simples,
- (F) Entre reparos simples e importantes,
- (G) Reparos importantes e
- (H) Entre reparos importantes e sem valor, Classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H. Critério de Heideck



Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	<p>NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.</p> <p>Com até seis meses de uso e sem danos.</p> <p>Não sofreu nem necessita de reparos.</p> <p>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa</p>	O ----- Ótimo	0,00%
B	<p>ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.</p> <p>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência</p>	MB ---- Muito bom	0,32%
C	<p>REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</p> <p>Edificação semi-nova ou com reforma geral e</p>	B ----- Bom	2,52%

13/11/2023

46



	substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.		
D	<p>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</p> <p>Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.</p>	I ----- Intermediário	8,09%
E	<p>REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural.</p> <p>Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.</p>	R ----- Regular	18,10%
F	<p>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.</p> <p>Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com</p>	D ----- Deficiente	33,20%

13/11/2023

47



	<p>mão de obra especializada.</p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</p>		
G	<p>REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade.</p> <p>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.</p>	M ----- Mau	52,60%
H	<p>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR. Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.</p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da</p>	MM ----- Muito mau	75,20%



	alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		
I	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM — Demolição	100,00%

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80

13/11/2023



36,00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00%	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00%	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00%	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00%	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00%	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00%	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00%	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00%	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00%	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00%	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00%	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00%	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00%	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40

13/11/2023



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

86,00%	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00%	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00%	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00%	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00%	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00%	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00%	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00%	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

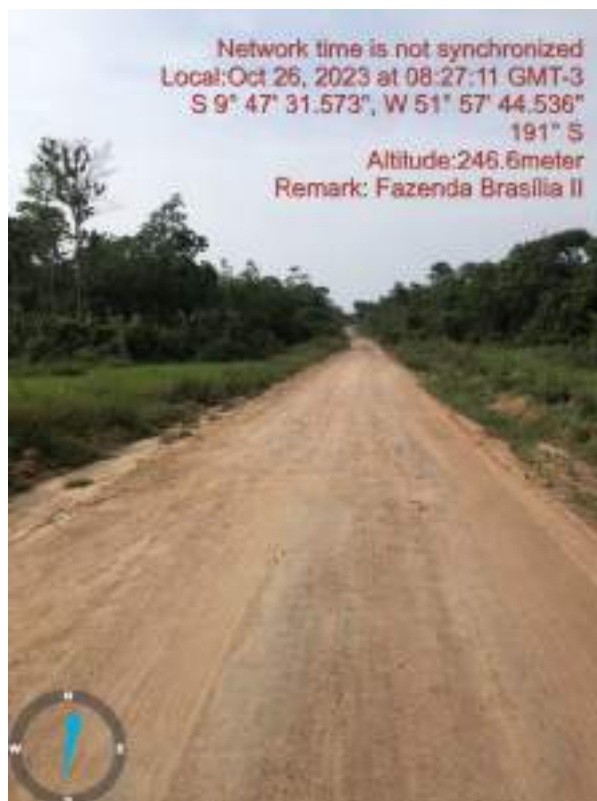
13/11/2023

51



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

ANEXO II
Relatorio Fotográfico



13/11/2023

52



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2669ihCE.



VID-20231028-WA003.mp4



13/11/2023

53

Este documento é cópia digital assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.





13/11/2023

54

Este documento é cópia digital, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26g9ihCE.



Anexo III

**DE FILIAÇÃO DE DOMÍNIO**

C E R T I F I C O a pedido escrito de pessoa interessada, que revendo neste Serviço Registral, os livros de Registros de Imóveis, deles constatei que **ARLINDO AFONSO ZANDONADI** e sua esposa **CECILIA PEREIRA DE CARVALHO SOARES**, inscrito sob o CPF nº 108.435.669-49, adquiriram uma área de terras com **10.000ha**, denominado **Gleba Brasília**, situado no Município e Comarca de Barra do Garças-MT, havido de **JOSÉ OVIDIO RODRIGUES DA CUNHA**, solteiro, Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas de Tabelionato Diógenes Pinto, da Comarca de Maringá, Estado do Paraná, as fls. 363/366 do Livro 09/11/1981, registrado sob o R-03, Matrícula nº 7.032, Livro de Registro de Imóveis nº 02, ficha 01/02, em 25/11/1981, neste Serviço. Posteriormente, transferido a área total para a comarca de São Félix do Araguaia-MT, conforme matrícula nº 6.169, aos 07/10/1986.

MATRÍCULA 7.032

JOSÉ OVIDIO RODRIGUES DA CUNHA, teve matriculado uma área de terras com **10.000ha**, denominado **Gleba Brasília**, situado no Município e Comarca de Barra do Garças-MT, matriculado sob nº 7.032 no Livro de Registro de Imóveis sob nº 2, em 30/01/1961, neste Serviço. Anteriormente, transcrito sob o nº 4.725, neste Serviço. Posteriormente, registrado sob R-03, matrícula 7.032, a área total, em favor Arlindo Afonso Zandonadi, aos 25/11/1981, neste Serviço.

TRANSCRIÇÃO 4.725

JOSÉ OVIDIO RODRIGUES DA CUNHA, tiveram titulada uma área de terras com **10.000ha**, denominado **Gleba Brasília**, situado no Município e Comarca de Barra do Garças-MT, havida do **O ESTADO DE MATO GROSSO**, conforme Título Definitivo de Propriedade, expedido pelo Estado de Mato Grosso, aos 25/01/1961, transcrito no Livro de Transcrição das Transmissões nº 3-G sob nº 4.725 de ordem, às fls. 93v/94, em 30/01/1961, neste Serviço. Não consta nesta transcrição o número do registro anterior. Posteriormente, matriculado sob o nº 7.032, a área total, aos 29/06/1978, neste Serviço.

CERTIFICO, finalmente, que a presente certidão foi elaborada em conformidade com as informações constantes dos livros consultados nos arquivos da Serventia. Barra do Garças, MT, 11/10/2023 (tsa)

Válida por 30 dias, nos termos do art. 754 do Provimento nº 42/2020-CGJ/MT.
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BARRA DO GARÇAS-MT
 Av. Min. João Alberto, nº 528 - Q. 22 - L. 15 - Centro - Barra do Garças/MT - CEP 78.600-025
 Fones: (06) 3401-3456 / 3401-8448 - Fax: Rarrel 31 - e-mail: primeiro.oficio.fg@gmail.com - Cx. Postal nº 329

13/11/2023

55



CARTÓRIO 1º OFÍCIO
 REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
 TITULAR: JULIAN BARROS DA SILVA

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BARRA DO GARÇAS, MT
 Av. Min. João Alberto, 585, Quadra 25, Km 15, Centro,
 Barra do Garças/MT - CEP 78600-025
 Fones: (067) 3401-3456 / 3401-0468 - Fax: (067) 3401-3456 / 3401-0468

Órgão Judiciário do Estado de Mato Grosso
 Ala de Notas e Registro - Código do Cartório: 339

SELO DE CONTROLE DIGITAL
 END. ASSIN: 8.178
 KEY: 589F1 833440



Seu selo de Controle Digital

ASSINADO ELETRONICAMENTE
ASSINADO ELETRONICAMENTE
 LARIJA COSTA DE LIMA SOARES/MT/2024/01
 CPF: 8648022878
 Data e Hora de Assinatura: 15/02/2024 02:29:02

Válida por 30 dias, nos termos do art. 754 do Provimento nº 42/2020-CGJ/MT.
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BARRA DO GARÇAS-MT
 Av. Min. João Alberto, nº 528 - Q. 22 - L. 15 - Centro - Barra do Garças/MT - CEP 78 600-025
 Fones: (067) 3401-3456 / 3401-0468 - Fax: Ramal 31 - e-mail: primeiro.oficio.bg@gmail.com - Cx. Postal nº 329

13/11/2023

56



Este documento foi gerado pelo usuário 460.***.***-15 em 15/02/2024 13:57:25
 Número do documento: 23111802290146600000130438383
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111802290146600000130438383>
 Assinado eletronicamente por: DARCIONI DA SILVA GASPARETO - 18/11/2023 02:29:02

Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01019555-61.2006.8.26.0100 e código 26691hCE.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos
Oficial Efetiva

Aloísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabete G. Carvalho
Escriturante Instrumentada

Matrícula
14.968

Ficha
001

COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

IMÓVEL: Uma área de terras, situada na zona rural do município e Comarca de VILA RICA, Estado de Mato Grosso, com a superfície de **2.157,2500 ha (Dois mil, cento e cinquenta e sete hectares e vinte e cinco ares)**, desmembrada de uma porção maior, da gleba Brasília, cuja área desmembrada, passou a denominar-se **FAZENDA BRASÍLIA II**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se o perímetro da área junto ao marco M-1, de coordenadas UTM E = 400.277,906 m e N=8.936.348,243m e Meridiano Central de 51ºWgr, cravado na divisa comum com terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol e com terras remanescentes; deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras remanescentes, com o azimute de 165º16'28" e distância de 3.379,70 metros, chega-se ao marco M-2, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima e outros; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima e outros, com azimute de 240º31'53" e distância de 7.903,06 metros, chega-se ao marco M-3, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima; deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima, com os seguintes azimutes e distâncias de 09º15'55" e 2.710,30 metros, chega-se ao marco M-4; 55º13'06" e 3.351,97 metros, chega-se ao marco M-5; 349º49'28" e 1.847,54 metros, chega-se ao marco M-6, cravado na divisa comum com terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol, com azimute de 76º37'29" e distância de 3.246,53 metros, chega-se ao marco M-1, marco inicial desta descrição. Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados pelo RT Marco Aurélio de Rocha Santos, Agrimensor, CREA 2643/MT, vinculado a ART devidamente quitado. Com registro anterior sob o n. **6.169**, de Ordem do livro n. **02**, deste Serviço Registral. **PROPRIETÁRIOS:** **EDMILSON JOSÉ CESÍLIO**, brasileiro, pecuarista e empresário, portador da CI/RG n. M-2.864.004-SSP-MG e do CPF/MF sob o n. 468.812.986-68, casado com Da. **MERCIA REGEANE LIMA DE OLIVEIRA CESÍLIO**, brasileira, do lar, portadora da CI/RG n. 467.179-4-SSP-GO e CPF sob o n. 588.261.061-34, sob o regime da separação de bens, residentes e domiciliados à rua Palmeiras n. 166, centro, na cidade de São Luiz de Montes Belos-GO. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. Eu, *[assinatura]*, Oficial, subscrevi.

CERTIDÃO N. 01-14.968- Certificamos que à margem da matrícula n. 6.169, consta uma averbação de n. 02, cujo teor é o seguinte: De conformidade com o TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE FLORESTA, datado de 06/04/94, firmado

Rua João Irineu, 262 - Fone/Fax(66) 522-1385/1498 - CEP: 78.670-000 - São Félix do Araguaia - MT

13/11/2023



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26091hCE.

Matricula
14.968

Ficha
001

entre o Sr. EDMILSON JOSÉ CESILIO, brasileiro, solteiro, Comerciante, residente à QNB 08, casa 06 – Taguatinga –DF, portador do CPF n. 468.812.986/68 e RG n. 864.004-MG e o INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA, Superintendência Regional em Mato Grosso, DECLAROU, perante a AUTORIDADE FLORESTAL, que a FLORESTA OU FORMA DE VEGETAÇÃO existente na área de 5.000 ha, relativos a 50% do total da propriedade que é de 10.000 ha, fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do IBAMA, a requerimento do interessado. O declarante na qualidade de atual proprietário do imóvel, está ciente de que fica vedada a alteração da área destinada a RESERVA LEGAL, nos casos de transmissão a qualquer título ou de desmembramento desta comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, *[Assinatura]* Escrevente, digitei. Eu, *[Assinatura]* Oficial, subscrevi.

R-02-14.968-Protocolo: 30.269-Em, 09.09.2003. Por Escritura Pública de Compra e Venda, de fls. 26/27, do livro n. 107, do 1º Serviço Notarial e Registro de Imóveis – Tabelionato Ayres, da cidade de Bom Jardim de Goiás-GO, datada de 29/08/2003, os proprietários acima citados e qualificados, venderam pelo valor de R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS), entretanto R\$ 150.247,68, pela área beneficiada e R\$ 49.752,32, pela área restante de terra nua, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula ao Sr. **JOÃO MARCELO FARIAS DE ANDRADE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, corretor de seguros, portador da CI-RG n. 4.842.676-SSP-PE e CPF/MF sob o n. 020.101.824-13, filho de Antonio José de Andrade Lima e de Maria do Socorro Farias de Andrade Lima, residente e domiciliado na capital de São Paulo, com endereço comercial sito na Avenida Paulista n. 1776, 8º andar. No ato da escritura, foram apresentados: Certidões negativas de débitos para com as Fazendas Estadual e Municipal; Certidão Quanto a Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de débito expedida pelo IBAMA-MT sob o n. 43 012638; Quitação do ITR exercícios 2002, 2001, 2000, 1999, 1998 sob número de referência na Receita Federal 3606630-3; CCIR exercícios 2000/2001/2002 sob o código **9500176794106**, área total 9.986,0 ha, módulo rural 39,3; nº de mód. Rurais 253,82, módulo fiscal 80,0; FMP 4,0 ha, detentor Edmilson José Cesilio. **E, neste ato**, Pago o ITBI, através do DAM, no valor de R\$ 4.233,00, referente a guia n. 166/2003, avaliada em R\$ 211.500,00, expedida pela Prefeitura Municipal de Vila Rica-MT, em data de 05/09/2003; Certidão negativa de débito Estadual n. 271/2003, em nome de Edmilson José Cesilio, datada de 05/09/2003. O comprador teve conhecimento da averbação de RESERVA LEGAL.

CONTINUA NA FICHA Nº002

13/11/2023

58



1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos
Oficial Efetiva

Aloísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabete G. Carvalho
Escrivente Juramentada

Matricula

14.968

Ficha

002

COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

à margem da matrícula n.º 6.169, e certificada nesta matrícula. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, digitei. Eu, *[assinatura]*, Oficial, subscrevi.

CERTIDÃO N. 03-14.968. Certificamos que abrimos matrícula e efetuamos o R-02, em razão da não instalação do Registro Imobiliário, da nova Circunscrição de VILA RICA-MT. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, *[assinatura]*, Oficial, subscrevi.

AV.04-14.968. Através do ofício 45/08, datado de 07.04.08, recepcionado por esta Serventia em 11.04.08, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, foi transferida para o CRI de Vila Rica - MT, sob o n. 3.247, em razão disso encerramos a presente. Emolumentos R\$-7,10. São Félix do Araguaia, 11.04.08. Eu, *[assinatura]* Oficial fiz digitar e subscrevi.

Polícia Judiciária do Estado de Mato Grosso
Ata de Notas e Registro
Código do Cartório: 163
Selo Digital: GVP 80066 R\$ 60,10
Cód. Ativa:
Consulta: <http://www.pje.mt.br/boletim>



1ª Serventia Registral
CERTIDÃO

CERTIFICO, que esta cópia fotostática, foi extraída da mat. de número 14968, Livro-02 RG, tem valor de certidão, e corresponde a CADEIA DOMINIAL do imóvel matriculado sob o número 14968. São Félix do Araguaia-MT, 10/10/2023.

Marilene Lino Lemos - Registradora
ASSINADA DIGITALMENTE

Rua João Irineu , 262 – Fone/Fax(66) 522-1385/1498 – CEP: 78.670-000 – São Félix do Araguaia - MT

13/11/2023

59



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de São Félix do Araguaia - Mato Grosso

Rua Mato Grosso n.º 382

Livro N.º 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos
Oficial Efetiva

Aloisio F. Lemos
Oficial Substituto

Maria de Nazareth de S. Dias
Escriturante Juramentada

Matrícula
6.169

Ficha
001

Comarca de São Félix do Araguaia - MT

IMÓVEL: Um lote de terras, situado no Município de Santa Teresinha, nesta Comarca de São Félix do Araguaia, Estado de Mato Grosso, com a área de 10.000 ha (dez mil hectares), no lugar denominado "GLEBA BRASILEIRA", achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º nos limites das terras de Plinio P. Ramos e terras devolutas; o 2º nos limites de terras devolutas e terras de Feris D. Almeida, distante 14.142 metros do 1º, ao rumo de 86º30'SE; o 3º nos limites das terras de Feris D. Almeida e terras de Odir Mendes Granja, distante 7.071,2 metros do 2º, ao rumo de 3º30'SW; o 4º nos limites das terras de Odir Mendes Granja e terras de Plinio P. Ramos, distante 14.142 metros do 3º, ao rumo de 86º30'NW e a 7.071,2 metros do 1º, ao rumo de 3º30'NE. Tudo conforme consta do Título Definitivo. Com registro anterior sob o nº R.03-7.032 de ordem do livro nº 02 do CRI da Comarca de Barra do Garças-MT. **PROPRIETÁRIO:** ARLINDO APOINSO ZANDONADI, brasileiro, solteiro, lavrador, residente e domiciliado em Maringá-PR, portador da CI-RG nº 4.891.126-SP e inscrito no CPF sob o nº 108.435.669-49. São Félix do Araguaia, 17 de abril de 1.986. Eu, Aloisio F. Lemos Esc. datilografai. Eu, [assinatura] Oficial subscreví.

R.01- 6.169—Protocolo: 8.405—Fls: 133— Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício da cidade de Barra do Garças-MT, no livro nº 242, fls. 106/108, em data de 08 de abril de 1.986, o proprietário acima citado e qualificado, vendeu pelo valor de Cz\$ 900.000,00 (novecentos mil cruzados), a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. EDMILSON JOSÉ CESÍLIO, brasileiro, comerciante, solteiro, portador da CI-RG nº M-2.864.004-MG e inscrito

13/11/2023

60



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26099ihCE.

Matricula	Ficha
6.169	001

VERSO

IMÓVEL: no CPF sob o nº 468.812.986-68, filho de José Fuscaldi Cesílio e Efigênia Pereira Cesílio, residente e domiciliado em Taguatinga-DF, na QNB 08, Casa 06. Neste foram-me apresentados os seguintes conhecimentos de impostos pagos e Certidões: Documento de Arrecadação - DAR, modelo 3, no valor de Cz\$ 40.000,00, referente a Guia nº 04/062/86 provando o pagamento do ITBI, expedida pela Exatoria desta cidade, em 15.04.86; Certidão Negativa Estadual, nº 02/0318/86, expedida pela Exatoria Estadual de Barra do Garças-MT, em 10.04.86; Recibo Certificado de Cadastro do INCRA, referente ao exercício de 1.985, nº 901.113.004 - 308-3; Área total: 10.000,0 ha; FMP: 25,0; Mód. Fiscal: 80,0; Nº de Mód Fiscais: 118,75 e Certidão Negativa para com o IEDF nº 220/86, expedida pela Agência de Barra do Garças-MT, em 10.04.86. São Félix do Araguaia, 17 de abril de 1.986. Eu, [assinatura] Esc. datilografai. Eu, [assinatura] Oficial subscreví.

.....
AV.02-6.169-Protocolo:18.022-Fls.155-De conformidade com o Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, datado de 06/04/94, firmado entre o Sr. EDSON SODRE SANTOS, brasileiro, solteiro, Comerciante, residente à QNB 08, casa 06-Taguatinga-DF, portador do CPF nº 468 812.986/68 e RJ nº 864.004-MG, e o INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS-IBAMA, superintendência Regional em Mato Grosso, DECLAROU, perante a AUTORIDADE FLORESTAL, que a "FLORESTA OU FORMA DE VEGETAÇÃO" existente na área de 5.000ha, relativos a 50% do total da propriedade que é de 10.000ha, fica "GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA", não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização expressa do IBAMA, a requerimento do interessado. O declarante na qualidade de atual proprietário do imóvel, está ciente de que fica vedada a alteração da área destinada a RE-

CONTINUA NA FICHA Nº

002

13/11/2023

61



CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO

Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de São Félix do Araguaia - Mato Grosso

Rua Mato Grosso N.º 262

Livro N.º 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos

Oficial Estabelecida

Aloisio J. Lemos

Oficial Substituto

M.ª Elizabeth G. Carvalho

Escriturária Juramentada

Matrícula

6.169

Ficha

002

Comarca de São Félix do Araguaia - MT

Fone: (065) 522-1385

IMÓVEL: SERVA LEGAL, nos casos de transmissão, a qualquer título ou de desmembramento desta, comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. São Félix do Araguaia, 06 de Maio de 1.994. Eu, *[assinatura]*, Esc. datilografada. Eu, *[assinatura]*, Oficial, subcrevi.-----

AV.03-6.169-Protocolo:30.268-Em. 19.09.2003-Por Escritura Pública de Compra e Venda, de fls. 24/25, do livro n. 107, do 1º Serviço Notarial e Registro de Imóveis - Tabelionato Ayres, da cidade de Bom Jardim de Goiás-GO, datada de 29/08/2003, fazemos a presente, para constar que o proprietário Sr. EDMILSON JOSÉ CESILIO, casou-se com Márcia Regiane Lima de Oliveira, e a mesma, após o casamento, passou a assinar: **MÉRCIA REGIANE LIMA DE OLIVEIRA CESILIO**, realizado em data de 25 de abril de 2003, sob o regime de SEPARAÇÃO DE BENS, conforme consta da Certidão de Casamento Livro B-06, fls. 105vº, termo (ilegível), cuja cópia aqui fica arquivada. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu *[assinatura]* Oficial, subcrevi.-----

AV.04-6.169-Vendeu as áreas respectivas de: 2.157,2500 ha, ao Sr. EDUARDO HENRIQUE FARIAS DE ANDRADE digo, ANDRADE LIMA, matrícula n. 14.967; área de 2.157,2500 ha ao Sr. JOÃO MARCELO FARIAS DE ANDRADE LIMA, matrícula n. 14.968; e, área de 2.157,2500 ha, aos Srs. EDUARDO HENRIQUE FARIAS DE ANDRADE LIMA e outros, veja matrícula 14.969, todas de Ordem do livro n. 02, desta Serventia Registral. Ficando a área remanescente de 3.528,25 ha (TRÊS MIL, QUINHENTOS E VINTE E OITO HECTARES? VINTE E CINCO

13/11/2023

62

Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26091hCE.



Matrícula 6.169 Ficha 002

VERSO

IMÓVEL: ARRE). São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. AV.04, Oficial, subcrevi.

Henner

AV.04-6.169-Protocolo:0.267-Em. 09.09.2003-Por Escritura Pública de -
 Compra e Venda, de fls. 28/29, do livro n. 107, do 1º Serviço Notarial
 e Registro de Imóveis- Tabelionato Ayres, da cidade de Bon Jardim de -
 Goiás-GO, datada de 29/08/2003, em decorrência das vendas referidas na
 AV.04, os limites e confrontações, da área remanescente de 1.528,25 ha
 (TRÊS MIL, QUINHENTOS E VINTE E OITO HECTARES E VINTE E CINCO ARRES), -
 são os seguintes: Inicia-se o perímetro da área, junto ao marco M-1, de
 coordenadas UTM E = 405.207,902m e N=8.937.520,486m, Meridiano Central
 de 51ºWgr, cravado na divisa comum com terras devolutas, atualmente Fa
 zenda Agropol e com terras de Faria D.Almeida; deste, por uma linha seca,
 divisa com as referidas terras de Faria D.Almeida com azimute de -
 166º45'30" e distância de 7.068,72 metros, chega-se ao marco M-2, cra
 vado na divisa comum com terras de Odir Mendes Granja, atualmente Dr./
 Brasil Caiado; deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras
 de Dr. Brasil Caiado, com azimute de 256º57'06" e distância de 5.067,45
 metros, chega-se ao marco M-3, cravado na divisa comum com terras de -
 Edmilson José Cesílio, compromissadas com Eduardo Henrique Faria de An
 drade Lima e outros; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas
 terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com Eduardo Henrique -
 Lima digo, Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima e outros, com os seg
 uintes azimutes e distâncias: 349º44'05" e 2.284,80 metros, chega-se -
 ao marco M-4; 345º00'00" e 685,10 metros, chega-se ao marco M-5; 00º42'
 37" e 484,00 metros, chega-se ao marco M-6; 317º21'12" e 258,30 metros,
 chega-se ao marco M-7, cravado na divisa comum com terras de Edmilson -
 José Cesílio, compromissadas com João Marcelo Farias de Andrade Lima; -
 CONTINUA NA FICHA N.º

003

13/11/2023

63



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 260919CE.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos
Oficial Efêriva

Aloisio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabete G. Carvalho
Escrivente Juramentada

Matricula
6.169

Ficha
003

COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

com azimute de 345°16'28" e distância de 3.379,70 metros, chega-se ao marco M-8, cravado na divisa comum com terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol, com azimute de 76°37'29" e distância de 5.067,45 metros, chega-se ao marco M-1, marco inicial desta descrição. Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados pelo RT-Marco Aurélio Rocha Santos – Agrimensor, CREA 2643/MT, vinculado a ART devidamente quitada. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, _____, escrevente, digitei. Eu, _____, Oficial, subscrevi.

AV.06-6.169. Através do ofício 09/07, datado de 17.01.07, recepcionado por esta serventia em 23.01.07, foi transferido a área de 137,7568ha do imóvel objeto desta matrícula, para o Cri de Vila Rica – MT, veja matrícula 2.662. Custas R\$-7,10. São Félix do Araguaia, 23 de Janeiro de 2007. Eu, _____ Oficial fiz digitar e subscrevi.

AV.07-6.169. De conformidade com o Ofício 057/07 do 1º Ofício Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Vila Rica – MT, em 20.06.07, devidamente assinado por Renato Cunha Donato, fazemos a presente para constar o cancelamento da averbação de **n.06** desta matrícula. Ofício arquivado na pasta de averbação de Vila Rica – MT. Emolumentos: Isento. São Félix do Araguaia, 20 de Junho de 2.007. Eu, _____ Oficial subscrevo.

AV.08-6.169. Protocolo: 34.754. De conformidade com Ofício n. 229/08 de Ação Declaratória c/c Pedido Liminar de Indisponibilidade, Processo: 200803833363, datado de 15.10.08, expedido pela Comarca de São Luiz de Montes Belos – GO, fazemos a presente para constar que a área remanescente de **3.528,25ha**, do imóvel objeto desta matrícula, encontra-se em **INDISPONIBILIDADE**. Ofício arquivado na pasta **01/08** sob o n. **668**. São Félix do Araguaia, 22 de Dezembro de 2.008. Eu, _____ Oficial fiz digitar e subscrevi.

AV.09-6.169-Protocolo: 38.090 - Em, 09.11.2012. De conformidade com o r. Mandado (Genérico para Tercero) n. 00678/2012/2104/100, extraído do Processo nº 00283.2005.061.23.00-7, de Execução, tendo como exequente: Ministério Público do Trabalho; e, Executado: Edmilson José Cesílio, do Tribunal Regional do Trabalho - 23ª Região, de Confresa-MT, expedido em data de 10/10/2012, pelo Sr. Donalicio Oliveira Lima - Diretor de Secretaria, procede-se a presente, para constar que, por determinação da MMª Juíza do Trabalho, Dra. Janice Schneider Mesquita, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado. Emolumentos gratuito - **SELO DIGITAL:AE0 29904**. Mandado arquivado na pasta nº 001/2012 sob o nº017. São Félix do Araguaia, 09 de novembro de 2012. Eu, _____ Escrevente, digitei. Eu, _____ Oficial, subscrevi.

Rua João Irineu , 262 – Fone/Fax(66) 522-1385/1498 – CEP: 78.670-000 – São Félix do Araguaia - MT

Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

13/11/2023



1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos
Oficial Eritiva

Aloísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabete G. Carvalho
Escritorisa Instrumental

Matricula 6169	Ficha 003-v
--------------------------	-----------------------

COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA - MT

AV-10.6.169-Protocolo: 38.378 - Em. 25.02.2013- De conformidade com o r. Ofício nº 159, de 08/02/2013, do TRT 23ª Região, de Confresa-MT, extraído do Processo nº 00022.2006.061.23.00-8, de Execução, tendo como exequente: UNIÃO - Procuradoria da Fazenda Nacional Est.Mato Grosso; e, Executado: Edmilson José Cesílio, assinado pelo Sr. Donalcio Oliveira Lima - Diretor de Secretaria, procede-se a presente para constar que, por determinação da MMª Juíza do Trabalho de Confresa-MT, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, foi penhorada. Emolumentos gratuito - **SELO DIGITAL: AFS 82522**. Mandado arquivado na pasta nº 001/2013 sob o nº008. São Félix do Araguaia, 05 de março de 2013. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e subscrevi.

Av.11-6.169.Protocolo:41.023. Procede-se a presente para constar que conforme ofício nº 006/2015 de 23.01.15, recepcionado por esta serventia em 05.02.15, a área remanescente de **3.528,25ha** do imóvel objeto desta matrícula foi transferida para o CRI de VILA RICA - MT, veja matrícula n. 6587, em razão disso, encerro a presente. Emolumentos: R\$-10,50. **SELO DIGITAL: AOB53528**. São Félix do Araguaia, 12 de fevereiro de 2015. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e subscrevi.

País: Brasil
Estado: Mato Grosso
Município: São Félix do Araguaia
Cidade: São Félix do Araguaia
Código de Endereçamento Postal: 78.670-000
Endereço: Rua João Irineu, 262
Telefone/Fax: (66) 3522-1385/1498
CEP: 78.670-000



1ª Serventia Registral
CERTIDÃO

CERTIFICO, que esta cópia fotostática, foi extraída da mat. de número 6169, Livro 02 RG, tem valor de certidão, e compõe a CADEIA DOMINIAL do imóvel matriculado sob o número . São Félix do Araguaia-MT, 10/10/2013.

Marilene Lino Lemos - Registradora
ASSINADA DIGITALMENTE

Rua João Irineu, 262 Fone/Fax (66) 3522-1385/1498 - CEP 78.670-000 - São Félix do Araguaia-MT

13/11/2023

65

Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 260919CE.

Anexo IV



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-310890-93ADA366D944C568F3804E0E508ACD	Data de Cadastro: 01/08/2021 09:53	Data da última retificação: -
--------------------------------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 927,3049 ha	Módulos Fiscais: 11,39
Coordenadas Centróide:	Latitude: 09°45'48,8" S
	Longitude: 51°57'17,35" O
Município: Vila Rica	Unidade da Federação: MT
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	548,0065
Área total de Uso Consolidado	380,8000
Área total de Serviço Administrativo	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	548,0065
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	548,0065

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	72,8088
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	32,3009
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	40,4259
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:28

13/11/2023

66





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-31180290-95A0A3660D944C568F3894E00E508ACD	Data de Cadastro: 03/08/2021 09:55	Data da última retificação: -
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:20

13/11/2023

67



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26991hCE.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-010690-888F7F2527B34809E9972CB9014E96	Data de Cadastro: 30/04/2013 16:20	Data da última restrição: 26/11/2021 13:36
--------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 1.724,6951 ha	Módulos Fiscais: 21,56
Coordenadas Centróide:	Latitude: 09°44'18,85" S
Município: Vila Rica	Longitude: 51°56'07,19" O
Condição: Aguardando análise	Unidade da Federação: MT
Situação: Ativo	Data da análise do CAR: -
Adeiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	1.030,5454
Área total de Uso Consolidado	676,4473
Área total de Serviço Administrativo	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	1.030,5454
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	1.030,5454

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	103,7298
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	20,8476
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	82,8878
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:42

13/11/2023
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01019555-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-3108690-888977F1517B348089E9972CB9014E96	Data de Cadastro: 30/04/2013 16:20	Data da última retificação: 26/11/2021 13:36
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:42

13/11/2023

69



Este documento foi gerado pelo usuário 460.***.***-15 em 15/02/2024 13:57:25
 Número do documento: 23111802290146600000130438383
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111802290146600000130438383>
 Assinado eletronicamente por: DARCIONI DA SILVA GASPARETO - 18/11/2023 02:29:02

Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26991hCE.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-3108690-894040AC330E4581E1340E8428D12ED6	Data de Cadastro: 02/06/2016 21:16	Data da última atualização:
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 1.648,7303 ha	Módulos Fiscais: 20,61
Coordenadas Centróide:	Latitude: 09°45'42,11" S
Município: Vila Rica	Longitude: 51°54'14,78" O
Condição: Aguardando análise	Unidade da Federação: MT
Situação: Ativo	Data da análise do CAR: -
Adereceu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	1.222,0000
Área total de Uso Consolidado	420,8883
Área total de Serviço Administrativo	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	836,2763
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	836,2763

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	29,8159
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	27,1070
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	2,7089
Áreas de Preservação Permanente a recompor	26,0745

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:47

13/11/2023

70





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-3108690-894040AC330E4581E1340E842BD12ED6	Data de Cadastro: 02/06/2016 21:16	Data da última verificação: -
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:47

13/11/2023

71



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26991hCE.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-3108690-ED17EA344913417AA8948DECR21C193B	Data de Cadastro: 21/10/2014 23:20	Data da última atualização: 22/05/2023 13:25
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 2.362,1936 ha	Módulos Escala: 20,53
Coordenadas Centróide:	Latitude: 09°48'48,96" S Longitude: 51°55'02,16" O
Município: Vila Rica	Unidade da Federação: MT
Condição: Analisado, aguardando atendimento a notificação	Data da análise do CAR: 19/05/2023 00:00
Situação: Ativo	
Adereu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	-
Área total de Uso Consolidado	-
Área total de Serviço Administrativo	-

Reserva Legal

Situação da reserva legal:

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	-
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	-
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	-
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	-
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	-
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	-
Áreas de Preservação Permanente a recompor	-

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:49

13/11/2023

72





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-3108690-ED11/EA344913417AA8948DECB21C193B	Data de Cadastro: 21/10/2014 23:29	Data da última atualização: 22/05/2023 13:25
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	-

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:49

13/11/2023

73



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-3108690-ACID23C25FE74333A6F03DEF7A11196A	Data de Cadastro: 27/09/2019 21:16	Data da última restrição: 22/12/2023 16:15
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 2.400,8310 ha	Módulos Fiscais: 30,11
Coordenadas Centróide: Latitude: 09°49'11,25" S	Longitude: 51°06'27,02" O
Município: Vila Rica	Unidade da Federação: MT
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: 21/01/2023 00:00
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	1.457,4221
Área total de Uso Consolidado	941,7000
Área total de Serviço Administrativo	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	1.445,1722
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	1.445,1722

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	94,1014
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	36,0096
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	58,0714
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:50

13/11/2023

74





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-3108690-ACID23C25FE74333A6F03DEF7A11196A	Data de Cadastro: 27/09/2019 21:16	Data da última atualização: 22/12/2023 16:15
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:58

13/11/2023

75



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 26991hCE.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-31180290-C79A746D6R2B4C23A7674D9764EBF53	Data de Cadastro: 20/08/2021 10:49	Data da última verificação: 15/02/2023 14:50
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 4.804,5723 ha	Módulos Fiscais: 00,00
Coordenadas Centróide:	Latitude: 09°48'00,83" S Longitude: 52°00'11,48" O
Município: Vila Rica	Unidade da Federação: MT
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: 15/02/2023 00:00
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	3.351,1823
Área total de Uso Consolidado	1.387,6610
Área total de Serviço Administrativo	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	2.665,2686
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	2.665,2686

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	343,0662
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	122,5980
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	215,5540
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:58

13/11/2023

76





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-31180690-C79A746D6R2B4C33A7674D9764EBBF53	Data de Cadastro: 20/06/2021 10:49	Data da última retificação: 15/02/2023 14:50
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 17:58

13/11/2023

77





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-31180290-007P2023886C4A6288ECFFD8c3FEDC13	Hora de Cadastro: 30/04/2015 16:17	Data da última atualização: 13/07/2023 13:29
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 784,3001 ha	Módulos Fiscais: 9,80
Coordenadas Centróide:	Latitude: 09°44'37,06" S Longitude: 51°53'30,75" O
Município: Vila Rica	Unidade da Federação: MT
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: 13/07/2023 00:00
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	614,1777
Área total de Uso Consolidado	168,9537
Área total de Serviço Administrativo	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	614,1777
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	614,1777

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	27,6889
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	5,3531
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	22,3071
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 08:00

13/11/2023

78





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MT-3108690-007P2003886C4A6288ECFFD8c3FEDC13	Data de Cadastro: 30/04/2015 16:17	Data da última retificação: 13/07/2023 13:29
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/2

Demonstrativo gerado em: 27/10/2023 08:00

13/11/2023
Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
Este documento é assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.



ANEXO V

DECLARAÇÃO

Eu **MURILO SOUZA GUIMARÃES**, portador do RG 3971159 – DGPC/GO e CPF 000.804.851-70, advogado regularmente inscrito na OAB/MT nº 12.681-A, residente e domiciliado na Avenida 29 de julho, esquina com a Rua Culabá, número 100, Setor Jardim Planalto, na cidade de Confresa, Estado do Mato Grosso, declaro para todos e quaisquer fins que, a pedido do terceiro interessado, Juliano Cunha Assunção Pinto, compareci a perícia designada na Carta Precatória – Processo nº 1000561-13.2019.8.11.0049, juntamente com o PERITO AVALIADOR, assim qualificado nos autos, **DARCIONI DA SILVA GASPARETO**, portador do RG 4594414 DGPC/GO e CPF 007.595.331-56, CNAI 37103, na data de **26 de outubro de 2023 às 09:00**, nas dependências do Imóvel a ser periciado.

Sendo assim, sem mais.

01 de novembro de 2023.

**MURILO SOUZA
GUIMARAES:0008048
5170**

Assinado de forma digital por
MURILO SOUZA
GUIMARAES.00080485170
Dados: 2023.11.01 08:42:52 -03'00'

Murilo Souza Guimarães
OAB/MT 12.681-A

13/11/2023

80



Anexo VI



Anexo VII

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos
Oficial Efetiva

Aloísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabete G. Carvalho
Escrivã e Jansenista



Matrícula
14.967

Ficha
001

COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

IMÓVEL: Uma área de terras, situada na zona rural do município e Comarca de VILA RICA, Estado de Mato Grosso, com a superfície de 2.157,2500 ha (Dois mil, cento e cinqüenta e sete hectares e vinte e cinco ares), desmembrada de uma porção maior, da gleba Brasília, cuja área desmembrada, passou a denominar-se **FAZENDA BRASÍLIA I**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se o perímetro da área junto ao marco M-1, de coordenadas UTM E = 397.119,437 m e N = 8.935.597, 230 m e Meridiano Central de 51°Wgr, cravado na divisa comum com terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol e com terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com João Marcelo Farias de Andrade Lima; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com João Marcelo Farias de Andrade Lima, com os seguintes azimutes e distâncias: 169°49'28" e 1.847,54 metros, chega-se ao marco M-2; 235°13'06" e 3.351,97 metros, chega-se ao marco M-3; 189°15'55" e 2.710,30 metros, chega-se ao marco M-4, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima e outros; deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesílio, compromissadas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima e outros, com azimute de 240°31'53" e com distância de 1.468,98 metros, chega-se ao marco M-5, cravado na divisa com terras de Plínio P. Ramos atualmente Fazenda Cruz Alta; deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda Cruz Alta, com azimute de 342°54'59" e distância de 1.142,65 metros, chega-se ao marco M-6, cravado na divisa com terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda Bananal; deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda Bananal, com azimute de 432°54'59" e distância de 2.650,00 metros, chega-se ao marco M-7, cravado na divisa comum com terras de Plínio P. Ramos; atualmente Fazenda Biscoito; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Plínio P. Ramos, atualmente Fazenda Biscoito, com azimute de 432°54'59" e com a distância de 2.196,60 metros, chega-se ao M-8, cravado na divisa com terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol; deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras devolutas, atualmente Fazenda Agropol, com azimute de 76°37'29" e distância de 6.065,97 metros, chega-se ao marco M-1, marco inicial desta descrição. Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados pelo RT Marco Aurélio de Rocha Santos, Agrimensor, CREA 2643/MT, vinculado a ART devidamente quitado. Com registro anterior sob o n. 6.169, de Ordem do livro n. 02, deste Serviço Registral. **PROPRIETÁRIOS:** EDMILSON JOSÉ CESÍLIO, brasileiro, pecuarista e empresário, portador da CI/RG n. M-2.864.004-SSP-MG e do CPF/MF sob o n. 468.812.986-68, casado com Da. MERCIA REGEANE LIMA DE OLIVEIRA CESÍLIO, brasileira, do lar, portadora da CI/RG n. 467.179-4-SSP-GO e CPF sob o n. 588.261.061-34, sob o regime da separação de bens, re

Rua João Irineu , 262 – Fone/Fax(66) 522-1385/1498 – CEP: 78.670-000 – São Félix do Araguaia - MT

Digitalizado com CamScanner

13/11/2023

82



Matrícula 14.967 Ficha 001

sidente e domiciliado à rua Palmeiras n. 166, centro, na cidade de São Luiz de Montes Belos-GO. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, *[assinatura]*
 Escrevente, digitei. Eu, *[assinatura]* Oficial, subscrevi.

CERTIDÃO N. 01-14.967- Certificamos que à margem da matrícula n. 6.169, consta uma averbação de n.02, cujo teor é o seguinte: De conformidade com o TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE FLORESTA, datado de 06/04/94, firmado entre o Sr. EDMILSON JOSÉ CESILIO, brasileiro, solteiro, Comerciante, residente à QNB 08, casa 06 – Taguatinga –DF, portador do CPF n. 468.812.986/68 e RG n. 864.004-MG e o INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA , Superintendência Regional em Mato Grosso, DECLAROU, perante a AUTORIDADE FLORESTAL, que a FLORESTA OU FORMA DE VEGETAÇÃO existente na área de 5.000 ha, relativos a 50% do total da propriedade que é de 10.000 ha, fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do IBAMA, a requerimento do interessado. O declarante na qualidade de atual proprietário do imóvel, está ciente de que fica vedada a alteração da área destinada a RESERVA LEGAL, nos casos de transmissão a qualquer título ou de desmembramento desta comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. Eu, *[assinatura]* Oficial, subscrevi.

R-02-14.967-Protocolo: 30.268-Em. 09.09.2003- Por Escritura Pública de Compra e Venda, de fls. 24/25, do livro n. 107, do 1º Serviço Notarial e Registro de Imóveis – Tabelionato Ayres, da cidade de Bom Jardim de Goiás-GO, datada de 29/08/2003, os proprietários acima citados e qualificados, venderam pelo valor de R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS), entretanto R\$ 158.001,01, pela área beneficiada e R\$ 41.998,99, pela área restante de terra nua, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula ao Sr. **EDUARDO HENRIQUE FARIAS DE ANDRADE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, corretor de seguros, portador da CI-RG n. 5.025.275-SSP-PE e CPF/MF sob o n. 021.995.144-63, filho de Antonio José de Andrade Lima e de Maria do Socorro Farias de Andrade Lima, residente e domiciliado na capital de São Paulo, com endereço comercial sito na Avenida Paulista n. 1776, 8º andar. No ato da escritura, foram apresentados: Certidões negativas de débitos para com as Fazendas Estadual e Municipal; Certidão Quanto a Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de débito expedida pelo IBAMA-MT sob o n. 43 012638; Quitação do ITR exercícios 2002, 2001, 2000, 1999, 1998 sob número de referência na Re

CONTINUA NA FICHA Nº002

Digitalizado com CamScanner

13/11/2023

83



Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 260919CE.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos
Oficial Eletrônica

Aloísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabete G. Carvalho
Escritor de Matrículas

Matrícula
14.967

Ficha
002

COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

ceita Federal 3606630-3; CCIR exercícios 2000/2001/2002 sob o código 9500176794106, área total 9.986,0 ha, módulo rural 39,3; nº de mód. Rurais 253,82, módulo fiscal 80,0; FMP 4,0 ha, detentor Edmilson José Cesílio. E, neste ato, Pago o ITBI, através do DAM, no valor de R\$ 4.233,00, referente a guia n. 166/2003, avaliada em R\$ 211.500,00, expedida pela Prefeitura Municipal de Vila Rica-MT, em data de 05/09/2003; Certidão negativa de débito Estadual n. 271/2003, em nome de Edmilson José Cesílio, datada de 05/09/2003. O comprador teve conhecimento da averbação de RESERVA LEGAL, à margem da matrícula n. 6.169, e certificada nesta matrícula. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] Oficial, subscrevi.

CERTIDÃO N. 03-14.967- Certificamos que abrimos matrícula e efetuamos o R-02, em razão da não instalação do Registro Imobiliário, da nova Circunscrição de VILA RICA-MT. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, [assinatura] Oficial, subscrevi.

AV.04-14.967, Através do ofício 130/07, datado de 05.11.07, recepcionado por esta Serventia em 13.11.07, fazemos a presente para constar que a totalidade do imóvel objeto desta matrícula foi transferida para o CRI de Vila Rica - MT, veja matrícula n.3.121, em razão disso, encerramos a presente. Emolumentos R\$-7,10. São Félix do Araguaia, 13 de Novembro de 2.007. Eu, [assinatura] Oficial fiz digitar e subscrevi.

PRIMEIRA SERVENTIA REGISTRAL DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA-MT
ESTADO DE MATO GROSSO - COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA
MARILENE LINO LEMOS - Oficial Eletrônica

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E REGISTROS
Cod. Atos(s) 8, 176, 177

BZY 21208 R\$60.10

Consulte: www.tjmt.jus.br

Rua João Irineu nº 262 - Centro - São Félix do Araguaia - MT - CEP: 78.670-000 - Fone/Fax: (66) 522-1385/1493 - CxP: 10.679/00

1ª Serventia Registral
CERTIDÃO INTEIRO TEOR

CERTIFICADO por os devidos fins, que esta certidão atestada foi expedida na matrícula nº 14.967 Livro nº 2 TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS de São Félix do Araguaia, em data de 19 de 09 de 2003

MARILENE LINO LEMOS - Oficial Eletrônica
 ALOÍSIO FERREIRA LEMOS - Registrador Substituto
 MARIA ELIZABETE GOMES CARVALHO - Escrevente
 ALOÍSIO FERREIRA LEMOS - Escrevente



Rua João Irineu , 262 – Fone/Fax(66) 522-1385/1493 – CEP: 78.670-000 – São Félix do Araguaia - MT

Digitalizado com CamScanner



13/11/2023

Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 Original assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 260919CE.

Anexo VIII

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos
Oficial Efêvia

Aloísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabeth G. Canhalho
Escrevente Jarmatada



Metricula
14.969

Ficha
001

COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

IMÓVEL: Uma área de terras, situada na zona rural do município e Comarca de VILA RICA, Estado de Mato Grosso, com a superfície de 2.157,2500 ha (Dois mil, cento e cinquenta e sete hectares e vinte e cinco ares), desmembrada de uma porção maior, da gleba Brasília, cuja área desmembrada, passou a denominar-se **FAZENDA BRASILIA III** dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se o perímetro da área junto ao marco M-1, de coordenadas UTM E = 401.136.989 m e N=8.933.079,551 m e Meridiano Central de 51º Wgr, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesilio compromissadas com João Marcelo Farias de Andrade e com terras remanescentes; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras remanescentes com os seguintes azimutes e distâncias: 137º21'12" e 258,30 metros, chega-se ao marco M-2; 180º42'37" e 484,00 metros, chega-se ao marco M-3; 165º00'00" e 685,10 metros, chega-se ao marco M-4; 169º44'05" e 2.284,80 metros, chega-se ao marco M-5, cravado na divisa comum com terras de Odir Mendes Granja, atualmente Dr. Brasil Caiado; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Odir Mendes Granja, atualmente Dr. Brasil Caiado com os seguintes azimutes e distâncias: 256º57'06" e 4.024,20 metros, chega-se ao marco M-6; 166º57'06" e 99,40 metros, chega-se ao marco M-7; 256º26'28" e 4.809,20 metros, chega-se ao Marco M-8, cravado na divisa comum com terras de Plínio P. Ramos; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Plínio P. Ramos, com azimute de 342º54'59" e distância de 1.157,35 metros, chega-se ao marco M-9, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesilio, compromissadas com Eduardo Henrique Farias de Andrade Lima; deste, por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesilio, compromissadas com Eduardo H. F. Andrade Lima, com azimute de 60º31'53" e distância de 1.468,98 metros, chega-se ao marco M-10, cravado na divisa comum com terras de Edmilson José Cesilio, compromissadas com João Marcelo Farias de Andrade Lima; deste por uma linha seca, divisa com as referidas terras de Edmilson José Cesilio, compromissadas com João Marcelo Farias de Andrade Lima, com azimute de 60º31'53" e com a distância de 7.903,06 metros, chega-se ao marco M-1, marco inicial desta descrição. Tudo conforme planta e memorial descritivo, assinados pelo RT Marco Aurélio de Rocha Santos, Agrimensor, CREA 2643/MT, vinculado a ART devidamente quitado. Com registro anterior sob o n. 6.169, de Ordem do livro n. 02, deste Serviço Registral. **PROPRIETÁRIOS:** **EDMILSON JOSÉ CESILIO**, brasileiro, pecuarista e empresário, portador da CI/RG n. M-2.864.004-SSP-MG e do CPF/MF sob o n. 468.812.986-68, casado sob o regime da separação de bens com a Sra. **MERCIA REGEANE LIMA DE OLIVEIRA CESILIO**, brasileira, do lar, portadora da CI/RG n. 467.179-4-SSP-GO e CPF sob o n. 588.261.061-34, residentes e domiciliados à rua Palmeiras n. 166, centro, na cidade de São Luiz de Montes Belos-GO. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu *[Assinatura]*, Escrevente,

Rua João Irineu, 262 - Fone/Fax(66) 522-1385/1498 - CEP: 78.670-000 - São Félix do Araguaia - MT

Digitalizado com CamScanner

13/11/2023

85



Matrícula 14.969 Ficha 001

digitei. Eu, MO, Oficial, subscrevi.

CERTIDÃO N. 01-14.969- Certificamos que à margem da matrícula n. 6.169, consta uma averbação de n. 02, cujo teor é o seguinte: De conformidade com o TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE FLORESTA, datado de 06/04/94, firmado entre o Sr. EDMILSON JOSÉ CESILIO, brasileiro, solteiro, Comerciante, residente à QNB 08, casa 06 – Taguatinga –DF, portador do CPF n. 468.812.986/68 e RG n. 864.004-MG e o INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA, Superintendência Regional em Mato Grosso, DECLAROU, perante a AUTORIDADE FLORESTAL, que a FLORESTA OU FORMA DE VEGETAÇÃO existente na área de 5.000 ha, relativos a 50% do total da propriedade que é de 10.000 ha, fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do IBAMA, a requerimento do interessado. O declarante na qualidade de atual proprietário do imóvel, está ciente de que fica vedada a alteração da área destinada a RESERVA LEGAL, nos casos de transmissão a qualquer título ou de desmembramento desta comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Ex. [assinatura] Escrevente, digitei. Eu, MO Oficial, subscrevi.

R-02-14.969-Protocolo: 30.267-Em. 09.09.2003- Por Escritura Pública de Compra e Venda, de fls. 28/29, do livro n. 107, do 1º Serviço Notarial e Registro de Imóveis – Tabelionato Ayres, da cidade de Bom Jardim de Goiás-GO, datada de 29/08/2003, os proprietários acima citados e qualificados, venderam pelo valor de R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS), entretanto R\$ 118.154,25, pela área beneficiada e R\$ 81.845,75, pela área restante de terra nua, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula aos Srs. 1-) **EDUARDO HENRIQUE FARIAS DE ANDRADE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, corretor de seguros, portador da CI-RG n.5.025.275-SSP-PE e CPF/MF sob o n. 021.995.144-63, filho de Antonio José de Andrade Lima e de Maria do Socorro Farias de Andrade Lima, residente e domiciliado na capital de São Paulo, com endereço comercial sito na Avenida Paulista n. 1776, 8º andar; 2-) **FELIPE FARIAS DE ANDRADE LIMA**, brasileiro, casado, estudante, portador da CI-RG n. 5.376.005-SSP-PE e do CPF n. 293.308.328-06, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na rua Cezar Vallejo n. 360, apto. 161-A; e, 3-) **JOÃO MARCELO FARIAS DE ANDRADE LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, corretor de seguros, portador da CI/RG n. 4.842.676-SSP-PE e CPF/MF sob o n. 020.101.824-13, residente e domiciliado na Capital de São Paulo,

CONTINUA NA FICHA Nº002

Digitalizado com CamScanner

13/11/2023

86

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Márlene Lino Lemos
Oficial Estive

Aloísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabeta G. Cavalini
Escrevente Jantamata



Matrícula
14.969

Ficha
002

COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT

com endereço comercial na Avenida Paulista n. 1776, 8º andar. No ato da escritura, foram apresentados os seguintes conhecimentos de impostos pagos e certidões: Certidões negativas de débitos para com a Fazenda Pública Estadual e municipal; Certidão Quanto a Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de débito expedida pelo IBAMA-MT sob o n. 43 012638; Quitação do ITR exercícios 2002, 2001, 2000, 1999, 1998 sob número de referência na Receita Federal 3606630-3; CCIR exercícios 2000/2001/2002 sob o código 9500176794106, área total 9.986,0 ha, módulo rural 39,3; nº de mód. Rurais 253,82, módulo fiscal 80,0; FMP 4,0 ha, detentor Edmilson José Cesílio. E, neste ato, Pago o ITBI, através do DAM, no valor de R\$ 4.233,00, referente a guia n. 168/2003, avaliada em R\$ 211.500,00, expedida pela Prefeitura Municipal de Vila Rica-MT, em data de 05/09/2003; Certidão negativa de débito Estadual n. 271/2003, em nome de Edmilson José Cesílio, datada de 05/09/2003. O comprador teve conhecimento da averbação de RESERVA LEGAL à margem da matrícula n. 6.169, e certificada nesta matrícula. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. Eu, *[assinatura]* Oficial, subscrevi.

CERTIDÃO N. 03-14.969- Certificamos que abrimos matrícula e efetuamos o R-02, em razão da não instalação do Registro Imobiliário, da nova Circunscrição de VILA RICA-MT. São Félix do Araguaia, 19 de setembro de 2003. Eu, *[assinatura]* Oficial, subscrevi.

AV.04-14.969-Protocolo:36.555-Em.14.06.2011 - Atendendo requerimento, da Cooperativa de Crédito Rural do Araguaia (SICREDI ARAGUAIA), datado de 17/05/2011, fazemos a presente, para constar que, de conformidade com a **CERTIDÃO Nº 9728**, do Cartório Distribuidor de Nova Xavantina-MT, em 24/03/2011, foi distribuída para a SEGUNDA VARA e registrado no livro: Feitos Cíveis sob nº 2011/105 - Código: 37302, Cível, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, tendo como executado: **FELIPE FARIAS DE ANDRADE LIMA** - CPF n. 293.308.328-06. Valor da Causa: R\$ 98.353,96, e, figurando como **AUTOR** a firma: **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DC ARAGUAIA**, CNPJ: 32.953.317/0001-39. Emolumentos R\$ 8,40 - **SELO DIGITAL: ABB 37484**. Mandado arquivado na pasta n.001/2011 sob o nº 021. São Félix do Araguaia, 14 de junho de 2011. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. Eu, *[assinatura]* Oficial, subscrevi.

AV.05-14.969-Protocolo: 38.090 - Em. 09.11.2012- De conformidade com o r. Mandado

Rua João Irineu, 262 - Fone/Fax(66) 522-1385/1498 - CEP: 78.670-000 - São Félix do Araguaia - MT

Digitalizado com CamScanner

13/11/2023

87



1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

Marlene Lino Lemos
Oficial Oficial

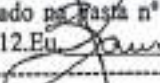

Alcísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

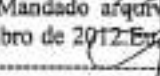
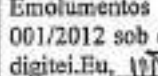
Mª Elizabete G. Carvalho
Escritor(a) Instrumental

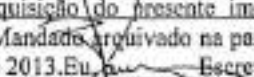
Matrícula
14969

Ficha
002-V

COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA - MT

(Genérico para Terceiro) n. 00678/2012/2104/100, extraído do Processo nº 00283.2005.061.23.00-7, de Execução, tendo como exequente: Ministério Público do Trabalho; e, Executado: Edmilson José Cesílio, do Tribunal Regional do Trabalho - 23ª Região, de Confresa-MT, expedido em data de 10/10/2012, pelo Sr. Donalcio Oliveira Lima - Diretor de Secretaria, procede-se a presente, e, por determinação da MMª Juíza do Trabalho, Dra. Janice Schneider Mesquita, procede-se a presente, para conhecimento de terceiros, foi declarada fraude à execução, referente a aquisição do presente imóvel. Emolumentos gratuito - SELO DIGITAL:AE0 29904. Mandado arquivado na pasta nº 001/2012 sob o nº017. São Félix do Araguaia, 09 de novembro de 2012. Eu,  Escrevente, digitei. Eu, , Oficial, subscrevi.

AV.06-14.969-Protocolo: 38.091 - Em. 09.11.2012- De conformidade com o r. Mandado (Genérico para Terceiro) n. 00697/2012/2104/100, extraído do Processo nº 00393.2005.061.23.00-9, de Execução, tendo como exequente: UNIÃO - Procuradoria da Fazenda Nacional Estado de Mato Grosso; e, Executado: Edmilson José Cesílio, do Tribunal Regional do Trabalho - 23ª Região, de Confresa-MT, expedido em data de 26/10/2012, pelo Sr. Donalcio Oliveira Lima - Diretor de Secretaria, e, por determinação da MMª Juíza do Trabalho, Dra. Janice Schneider Mesquita, procede-se a presente, para conhecimento de terceiros, foi declarada fraude à execução, referente a aquisição do presente imóvel. Emolumentos gratuito - SELO DIGITAL:AE0 29906. Mandado arquivado na pasta nº 001/2012 sob o nº018. São Félix do Araguaia, 09 de novembro de 2012. Eu,  Escrevente, digitei. Eu, , Oficial, subscrevi.

AV.07-14.969-Protocolo: 38.378 - Em. 25.02.2013- De conformidade com o r. Ofício nº 159, de 08/02/2013, do TRT 23ª Região, de Confresa-MT, extraído do Processo nº 00022.2006.061.23.00-8, de Execução, tendo como exequente: UNIÃO - Procuradoria da Fazenda Nacional Est.Mato Grosso; e, Executado: Edmilson José Cesílio, assinado pelo Sr. Donalcio Oliveira Lima - Diretor de Secretaria, por determinação da MMª Juíza do Trabalho, de Confresa-MT, fazemos a presente, para conhecimento de terceiros, foi declarada fraude à execução, referente a aquisição do presente imóvel. Emolumentos gratuito - SELO DIGITAL:AFS 82523. Mandado arquivado na pasta nº 001/2013 sob o nº008. São Félix do Araguaia, 05 de março de 2013. Eu,  Escrevente, digitei e subscrevi.

Rua João Linneu, 262 Fone/Fax (66) 3522-1385/1493 - CEP 78.670-000 - São Félix do Araguaia-MT

Digitalizado com CamScanner

13/11/2023

88



1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

Martiane Lino Lemos
Oficial Escreva

Aloísio Ferreira Lemos
Oficial Substituto

Mª Elizabete G. Carvalho
Escritor de Juramentado



Matrícula
14969

Ficha
003

COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA - MT

Av.08-14.969,Protocolo:41.023. Procedeu-se a presente para constar que conforme ofício n. 006/2015 de 23.01.15, recepcionado por esta serventia em 05.02.15, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula foi transferida para o CRI de VILA RICA - MT, veja matrícula n. 6586, em razão disso, encerro a presente. Emolumentos: R\$-10,50. SELO DIGITAL: AOB53528. São Félix do Araguaia, 12 de fevereiro de 2015. Eu, *[assinatura]* Escrevente digitei e subscrevi.

PRIMEIRA SERVENTIA REGISTRAL DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA-MT
SÃO FELIX DO ARAGUAIA - COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA
MARTIANE LINO LEMOS - Oficial Escreva

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

ATOS DE NOTAS E REGISTROS

Cod. Abc(n): 8, 176, 177

BZY 21209 R\$71.50



Consulta: www.tjmt.gov.br/ptas

Rua João Inácio, 262 - Centro - Fone: (66) 3522-1385/1498 - CEP: 78.670-000



1ª Serventia Registral

CERTIDÃO INTERIO TEOR

CERTIFICO para os devidos fins, que esta cópia fotostática foi extraída da matrícula nº 14969 Livro nº 2, com o teor em vigor do cartório. São Félix do Araguaia, 12 de 11 de 2015

- MARTIANE LINO LEMOS - Escrevente
- ALOÍSIO FERREIRA LEMOS - Oficial Substituto
- MARIA ELIZABETE GOMES CARVALHO - Escrivã
- CELSO SOARES LEMOS - Escrevente

Rua João Inácio, 262 Fone/Fax (66) 3522-1385/1498 - CEP 78.670-000 - São Félix do Araguaia-MT

Digitalizado com CamScanner

13/11/2023

89

Este documento é cópia digitalizada por WESLEY SODRE SANTOS SANTI ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.



Anexo IX

PARECER TÉCNICO

Objetivo:

Identificar a justa posição do perímetro da Gleba Brasília, objeto da matrícula 6.169 da Comarca da São Félix do Araguaia, plotagem sobre imagem de satélite, efetuar cruzamento de dados do acerto de títulos primitivos do Internat.

Solicitante:

Darcioni da Silva Gaspareto, CPF nº 007.595.331-56, residente e domiciliado à Rua 28, nº 546, Setor Oeste, Vila Rica – MT, CEP 78.645-000.

Fontes e cruzamento de dados:

Cadeia Dominial da Matrícula 6169 do C.R.I de São Félix do Araguaia. Acervo digital de títulos primitivos disponibilizados pelo INTERMAT.

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
 Registro de Imóveis do Circunscrição de Comarca de São Félix do Araguaia - Mato Grosso
 Rua Mato Grosso s/nº 323
 Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lira Lemos *Marilene Lira Lemos* Maria de Nazaré de S. Dorea
Desembargadora Desembargador Intendente/Desembargadora

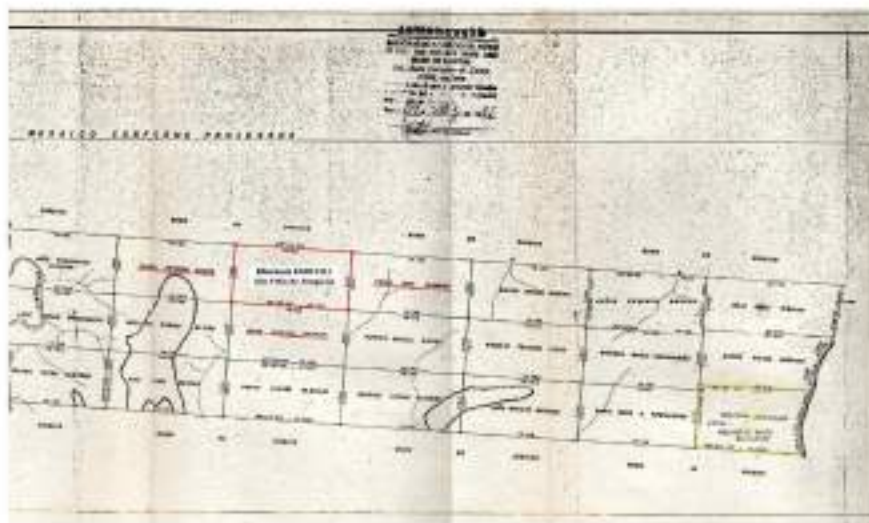
Matrícula: Folia: Comarca de São Félix do Araguaia - MT

IMÓVEL: Da lote de terras, situado no Município de Santa Teresinha, nesta Comarca de São Félix do Araguaia, Estado de Mato Grosso, com a área de 10,000 ha (dez mil hectares), no lugar denominado **GLEBA BRASÍLIA**, achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º nos limites das terras de Plínio F. Ramos e terras devolutas; o 2º nos limites das terras devolutas e terras de Feris D. Almeida, distante 14.142 metros do 1º, ao rumo de 86º30'EE; o 3º nos limites das terras de Feris D. Almeida e terras de Odir Mendes Grajha, distante 7.071,2 metros do 2º, ao rumo de 39º30'SW; o 4º nos limites das terras de Odir Mendes Grajha e terras de Plínio F. Ramos, distante 14.142 metros do 3º, ao rumo de 86º30'NW e a 7.071,2 metros do 1º, ao rumo de 39º30'NE. Tudo conforme consta do Título Definitivo. Com registro anterior sob o nº 8.03-7.032 de ordens do livro nº 02 do CRI da Comarca de Barra do Garças-MT. **PBO - PRECATÓRIO: ARLINDO APOENSO ZANDONADI**, brasileiro, solteiro, lavrador, residente e domiciliado em Maringá-PR, portador da CI-20 nº 4.891.126-SP e inscrito no CPF sob o nº 108.435.669-49. São Félix do Araguaia, 17 de abril de 1.986. Em, _____ Esc. datilografai. Em, _____

Oficial subscrevi. _____

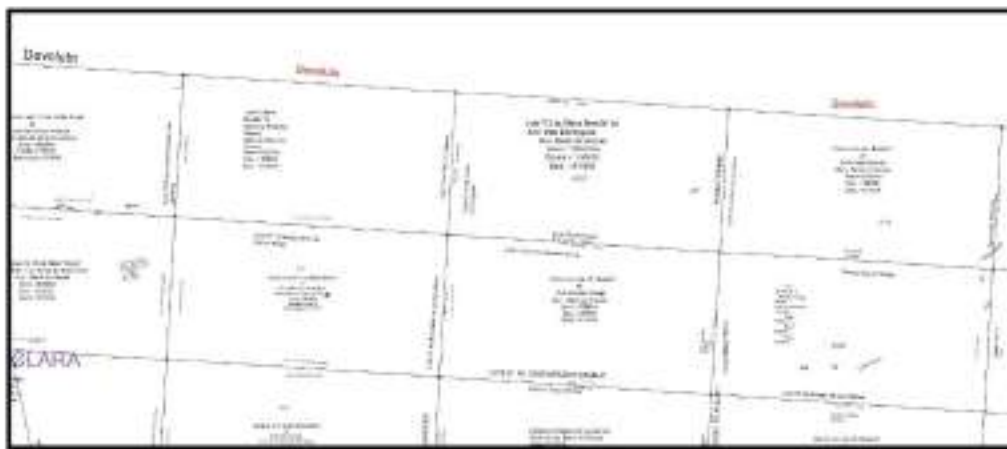


PARECER TÉCNICO



Página 02

PARECER TÉCNICO



Fica claro que a descrição do perímetro da Gleba Brasília objeto da matrícula 6169 do C.R.I. de São Félix do Araguaia (Página 01) é encontrada no acervo digital de títulos primitivos do Estado de Mato Grosso, corroborado pela perfeita identificação de seus confrontantes primitivos como testemunha localizacional.

Página 03

13/11/2023

91



PARECER TÉCNICO

Conclusão:

Segue abaixo coordenadas UTM (GWS 54) do perímetro da Matrícula 6169 do C.R.I de São Félix do Araguaia extraída do Arquivo de títulos primitivos do estado de Mato Grosso,



Página 04

PARECER TÉCNICO

perímetro da Gleba Brasília objeto da matrícula 6169 do C.R.I de São Félix do Araguaia sobre imagem de satélite atualizada. Fonte <https://eos.com/landviewer> - Satélite CBERS-4 (MUX) 11 Nov 2023;



Página 05

13/11/2023

92



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.

PARECER TÉCNICO



Planta Situacional: Observa-se que segundo o acervo de títulos primitivos do estado de Mato Grosso, o perímetro da Gleba Brasil objeto da matrícula 6168 do C.R.I de São Félix do Araguaia encontra-se integralmente no estado de Mato Grosso, portanto, ao sul da linha do IBGE.

Página 06

13/11/2023

93



PARECER TÉCNICO

Conclusão:

As declarações e informações acima citadas são resultado do cruzamento das descrições cartográficas disponibilizadas e que detalham o perímetro da Gleba Brasília, objeto da matrícula 6189 do C.R.I de São Félix do Araguaia (Página 01).

Sua descrição é corroborada pela justa identificação dos confrontantes citados no memorial descritivo da gleba supracitada.

O perímetro primitivo da Gleba Brasília é perfeitamente descrito no acervo de títulos primitivos do estado de Mato Grosso assim como sua justa localização.

Considerações finais e compromisso técnico e profissional.

Atesto sob pena de responsabilidade civil e criminal que as afirmações e declarações aqui apresentadas, observaram para sua elaboração o compromisso profissional e idoneidade técnica.

Se houver necessidade de dirimir dúvidas concernentes aos apontamentos aqui descritos, a consultar ao acervo de títulos primitivos do INTERMAT (Instituto de Terras de Mato Grosso) pode disponibilizada através da formalização de requerimento de localização da Gleba Brasília – Matrícula 6189 do C.R.I de São Félix do Araguaia junto a citada autarquia.

Sem mais a acrescentar encerro minhas considerações.

Assinatura e Responsabilidade Técnica.

Responsável Técnico: José Olímpio Conceição da Rocha

Contato: 68 984524437

Técnico em Agrimensura credenciado no INCRA: BMCI

Conselho Técnico Federal: CFT.BR60228865204/MT

Termo de Responsabilidade Técnica TRT CFT2303029194

JOSE OLIMPIO CONCEICAO DA ROCHA:60228865204
 Assinado de forma digital por JOSE OLIMPIO CONCEICAO DA ROCHA:60228865204
 Dados: 2023.11.18 02:59:04 -03'00'

Assinatura Eletrônica do RT

Página 07

13/11/2023

94





Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CRT 01

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº CFT2303029194

Conselho Regional dos Técnicos Industriais 01

INICIAL

1. Responsável Técnico(s)
JOSÉ OLÍMPIO CONCEIÇÃO DA ROCHA
 Título profissional: **TÉCNICO EM AGRIMENSURA** Registro: **60228865204**

2. Contratante
 Contratante: **Darcioni da Silva Gaspareto** CPF/CNPJ: **087.595.331-56**
 Logradouro: **RUA 29** Nº: **646**
 Complemento: Bairro: **Sector Oeste**
 Cidade: **VILA RICA** UF: **MT** CEP: **79045000**
 País: **Brazil**
 Telefone: **(66) 98499-1227** Email: **darcionigaspareto@hotmail.com**
 Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
 Valor: **R\$ 1.500,00** Tipo de contratante: **PESSOA FISICA**
 Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço
 Logradouro: **RUA 29** Nº: **646**
 Complemento: Bairro: **Sector Oeste**
 Cidade: **VILA RICA** UF: **MT** CEP: **79045000**
 Telefone: **(66) 98499-1227** Email: **darcionigaspareto@hotmail.com**
 Coordenadas Geográficas: **Latitude: -13.015029 Longitude: -51.130183**
 Data de início: **13/11/2023** Previsto de término: **14/11/2023**
 Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**
 Proprietário(s): **Darcioni da Silva Gaspareto** CPF/CNPJ: **087.595.331-56**

4. Atividade Técnica
4 - CONSULTORIA

	Quantidade	Unidade
11 - DETALHAMENTO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> MEDIÇÃO DE TERRA -> POSIC - CALCULO DA LOCALIZAÇÃO DE ELEMENTO GEOGRÁFICO NA SUPERFÍCIE TERRESTRE	10.000,0000	ha
15 - DESENHO TÉCNICO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> CARTOGRAFIA -> LECTURA E INTERPRETAÇÃO -> 20789 - DADOS E INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS	10.000,0000	ha
22 - PARECER TÉCNICO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> LAUDO TÉCNICO -> 83472 - AVALIAÇÃO DE TERRAS	10.000,0000	ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a taxas desta TRT

5. Observações
 PARECER TÉCNICO - Análise Cartográfica, Descrição Topográfica, Análise de documentos - Gesta Brasília - Matrícula 6189 do CRI de São Félix do Araguaia (área 10.000,00 hectares).

6. Valor
 Valor do TRT: **R\$ 60,00** Pago em: **17/11/2023** Boleto: **8233327927**

7. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima

Responsável Técnico: **JOSÉ OLÍMPIO CONCEIÇÃO DA ROCHA**
 CPF: 682.288.652-04

Contratante: **Darcioni da Silva Gaspareto**
 CPF: 087.595.331-56

JOSÉ OLÍMPIO CONCEIÇÃO DA ROCHA
 60228865204
 Assinado eletronicamente por JOSÉ OLÍMPIO CONCEIÇÃO DA ROCHA em 18/11/2023 02:29:02



Documento assinado eletronicamente por meio da SINCETI (S)O, Técnico(a) Industrial **JOSÉ OLÍMPIO CONCEIÇÃO DA ROCHA** com registro: 60228865204 na data e hora: 18/11/2023 02:29:02 e IP: 168.198.78.213, cujo CNPJ é 087.595.331-56. A autenticidade deste TRT pode ser verificada no endereço <https://corporativo.sinceti.net/pt/publico/> com o chave: TYDAS-06 por meio do QRCode anexado.



13/11/2023



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WESLEY SODRE SANTOS SANT'ANA, liberado nos autos em 16/02/2024 às 18:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0101955-61.2006.8.26.0100 e código 2699ihCE.