



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de  
Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DA FAZENDA LOTE N° 23,  
GLEBA MASSAPÉ**

**SÃO JOSÉ DO RIO CLARO – MATO GROSSO**

**AGOSTO/2024**



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

## A - Identificação dos Proprietários

### A.1

<b>Nome</b>	<b>Reginaldo Briante</b>
<b>CPF</b>	<b>759.708.649-00</b>

### A.2

<b>Nome</b>	<b>Raquel Helena Briante</b>
<b>CPF</b>	<b>593.792.351-00</b>

## B - Identificação dos Imóveis

### B.1

<b>Imóvel</b>	<b>Fazenda Lote nº 23, Gleba Massapé</b>
<b>Matricula</b>	<b>116 do CRI de São José do Rio Claro - MT</b>
<b>Área matriculada</b>	<b>67,512 ha</b>

## C- Responsável Técnica Contratada

<b>Razão Social</b>	<b>Saionara Vera Fischer</b>
<b>CPF</b>	<b>902.365.051-49</b>
<b>Celular</b>	<b>65 9 9912-4947</b>
<b>Endereço residencial</b>	<b>Av. Vereador Juliano da Costa Marques, 369, T Flora, Apto 202, Jardim Aclimação, Cuiabá-MT</b>
<b>CEP</b>	<b>78.050-253</b>
<b>E-MAIL</b>	<b>saionaravfischer@gmail.com</b>
<b>CREA-MT</b>	<b>1200045610</b>
<b>Título do Responsável</b>	<b>Engenheira Florestal – pela UFMT</b>
<b>Especialização</b>	<b>Curso de Avaliações de Imóveis Rurais – IBAPE-MT</b>
<b>ART nº</b>	<b>1220240177059</b>

### **I – OBJETIVO**

O presente trabalho refere-se à determinação VALOR DE MERCADO de uma área rural denominada Fazenda Lote nº 23, Gleba Massapé, com área de 67,512 ha,



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

matriculada sob nº 116, do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Claro – MT, conforme certidão de matrícula constante no anexo I deste Laudo.

Para melhor entendimento do objetivo desse laudo fica aqui definido VALOR DE MERCADO como sendo:

*“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”*

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

*“Quantia mais provável...”* se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou sub estimado por circunstâncias especiais relativa àquele bem tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

*“...um bem seria negociado...”* se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado.

*“...em uma data de referência....”* indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

*“...entre vendedor e comprador...”* se refere a vendedor e comprador motivados, mas não compelidos à compra e venda. O comprador atua de acordo com a realidade e expectativa do mercado atual, e não em relação a um mercado hipotético ou imaginário cuja existência não se pode demonstrar ou antecipar. O comprador é portanto um agente “do mercado”, que não pagará um preço maior do que o indicado pelo mercado. O vendedor está motivado, mas não compelido, a vender o bem nas condições de mercado, pelo melhor preço que lhe possam oferecer, após um marketing adequado. Circunstâncias eventuais ou fatos especiais aplicáveis ao vendedor não devem ser considerados na avaliação.

*“...prudentes e interessados no negócio...”* indica que o vendedor e comprador agem independentemente, e que não existem relações particulares ou especiais entre eles, tais como as de parentesco, venda da matriz a companhia subsidiária ou entre locador e locatário) que poderiam tornar o preço atípico. Presume-se que ambos estão razoavelmente informados sobre a natureza e características da propriedade, seu uso atual e potencial, e a situação do mercado na data de referência da avaliação. Não pode ser considerada imprudência do vendedor vender a propriedade numa situação de queda de preços de mercado, portanto mais baixo do que os preços anteriormente praticados. Em outra situação de compra e venda, num mercado de preços mutantes, presume-se que o comprador e o vendedor prudente agem de acordo com as melhores informações de mercado disponíveis naquele momento. Estas circunstâncias não precisam estar comprovadas, mas podem ser identificadas nas análises dos dados colhidos.

*“...com conhecimento de mercado...”* significa que o bem deveria estar exposto ao mercado na melhor forma possível, de forma a que possa atingir o melhor e mais razoável preço que se poderia atingir, de acordo com a definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorre antes da data da avaliação.



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

“...mas sem compulsão...” estabelece que cada parte está motivada para efetuar a transação, mas nenhum deles está forçado ou obrigado coercitivamente a completá-la.

Tais considerações fazem-se necessárias em virtudes das muitas variáveis envolvidas ao se atribuir valor ao que quer seja, e ainda mais se tratando de imóvel rural, que envolve muito mais que o próprio visual, mas sobretudo, documentação, legislação agrária e ambiental, fertilidade do solo, disponibilidade hídrica subterrânea, clima e etc.

## ***II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES***

Visado realizar o trabalho nos deslocamos até o imóvel no dia 01 de Agosto de 2024 para vistoriar a área objeto da avaliação, atualmente ocupada pelo Sr° Douglas Silva Amaral, que possui no local, um Pesqueiro e Balneário, denominado de Pantaneiro (vide foto abaixo). Nesta oportunidade também iniciou-se a busca por elementos de pesquisa de preços de mercado.



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).



### **III – A AVALIAÇÃO**

#### **III. 1 – A FUNDAMENTAÇÃO**

Os resultados sugeridos por esta avaliação estão fundamentados:

- a. Na pesquisa de preços de imóveis negociados ou a venda na região;
- b. Na vistoria técnica realizada no imóvel objeto da avaliação;
- c. E, finalmente, na nossa experiência profissional.



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

## **IV – AVALIAÇÃO DA FAZENDA LOTE N° 23, GLEBA MASSAPÉ**

### **IV.1 – Identificação do Solicitante da Avaliação**

- Interessado – **C.Vale – Cooperativa Agroindustrial;**
- CNPJ – **77.863.223/0001-07**

### **IV.2 – Finalidade do Laudo**

A finalidade desse laudo é embasar decisão do Contratante junto ao processo n° 0015967-33.2010.8.11.0041 da 4ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ, principalmente em relação ao **preço atual** da Fazenda Lote n° 23, Gleba Massapé, localizada no município de São José do Rio Claro/MT, com área de 67,512 ha, matriculada sob n° 116, do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Claro/MT.

### **IV.3 – Objetivo da Avaliação**

A avaliação supra descrita refere-se à determinação do VALOR ATUAL DE MERCADO da Fazenda Lote n° 23, Gleba Massapé, localizada no município de São José do Rio Claro/MT, com área de 67,512 ha, matriculada sob n° 116, do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Claro/MT.

### **IV.4 – Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes da Avaliação**

É pressuposto para essa avaliação que o imóvel será entregue ao comprador livre e desembaraçado de ônus, inclusive de ações como essa que originou a presente demanda.

Que o pagamento será efetuado pelo comprador ao vendedor, à vista, simultaneamente a transferência de domínio junto ao cartório de Registro de Imóvel competente

### **IV.5 – Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado**



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

#### **IV.5.1 – Caracterização da Região**

##### **- Aspectos Gerais:**

O imóvel em questão está localizado no município de São José do Rio Claro – MT que segundo o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística possui as seguintes características:

População residente em 2022: 14.911 habitantes

Área territorial: 4.525,304 km<sup>2</sup>

Densidade demográfica: 3,30 hab/km<sup>2</sup>

O município de São José do Rio Claro possui a heveicultura como um dos destaques do seu desenvolvimento, no entanto, esta com suas extensivas quatro unidades de beneficiamento de látex, foi descontinuada cerca de uma década mais tarde do início de 1980, e a cultura substituída pelo extrativismo madeireiro e a comercialização agropecuária, com plantio de cana, soja, milho, algodão, pastagens para vaca leiteira e gado de corte, bem como a industrialização de etanol e derivados da agricultura familiar, que fortalecem a economia local.

##### **- Aspectos Físicos:**

O Município é um importante eixo viário, com conexão das rodovias MT-235, que propicia acesso a Campo Novo do Parecis (oeste) e à BR-163, para Lucas do Rio Verde, Sorriso e Sinop (nordeste), MT-010, interligando Tapurah (norte) com a BR-364 sentido Diamantino e Cuiabá (sul), MT-249, com destino a Nova Nutum (sudeste) e a MT-160, a Nova Maringá (noroeste).

Seus vales são extensos, abertos, com amplas e contínuas planícies fluviais ao longo dos principais rios - Arinos, Alegre e Marapê. O relevo é homogêneo e aplanado, com declividades suaves, predominando latossolos e Areias Quartzosas.

De forma isolada e descontínua, ocorrem áreas mais dissecadas (cabeceira dos córregos Caju Doce, na Bacia do Rio Arinos; dos Índios e Lontra, na Bacia do

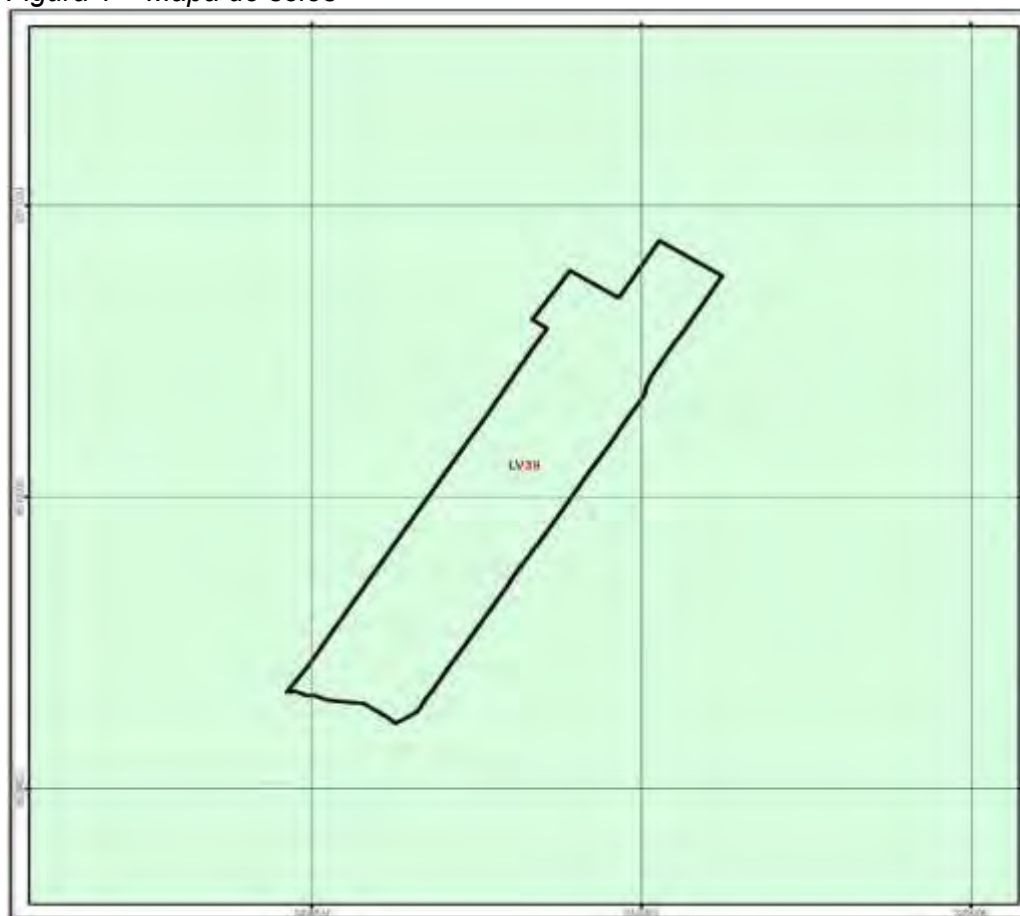


Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

Rio do Sangue), onde são presentes formas residuais, com escarpas rochosas localizadas, cobertura superficial de Areias Quartzosas e solos litólicos.

Abaixo, segue o mapa de solos referente a área de estudo, objeto deste laudo:

Figura 1 – Mapa de solos



Legenda	
<b>Solos</b>	
	Latossolo Vermelho
	Rancho Modelo - Mat. 116

A vegetação é vasta, com os biomas Cerrado e Amazônia. Possui o tropicalismo e complexo gradiente florístico, numa situação transicional entre ambientes savânicos, estacionais e ombrófilos. Ao longo das principais drenagens,

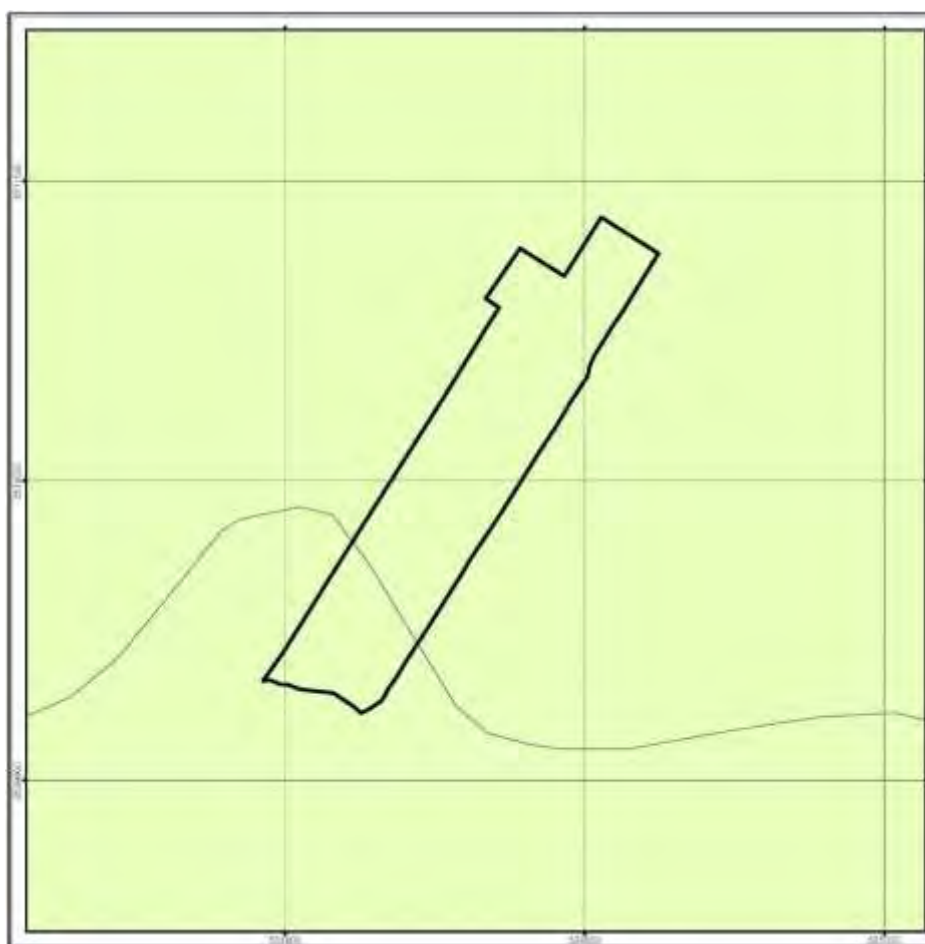


Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

extensas Florestas Aluviais ocupam as planícies caracterizadas por férteis depósitos aluvionares e solos hidromórficos. A vegetação predominante do município é a de Floresta. Atualmente a maioria da cobertura vegetal original deu lugar à atividade agropecuária/lazer.

Abaixo, segue o mapa de tipologia referente a área de estudo, objeto deste laudo:

*Figura 2: Mapa de tipologia*





Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

**- Localização:**

O imóvel está localizado a 12 km da sede do município de São José do Rio Claro, às margens da MT 010, conforme croqui abaixo.

*Fig 03 – Croqui de localização do imóvel*



**IV.5.2 – Caracterização do Imóvel Avaliando – Fazenda Lote nº 23, Gleba Massapé**

**- Localização:**

A Fazenda Lote nº 23, Gleba Massapé está localizada a apenas 12 km do centro da cidade de São José do Rio Claro, às margens da Rodovia MT 010.

**- Utilização atual e vocação:**



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

Atualmente a atividade econômica principal exercida no imóvel é um Pesqueiro, que funciona como balneário, atendendo aos moradores do município. O local funciona de quarta a domingo. No local há tanques de peixe, para a modalidade de pesque e solte (6 tanques). Há também um restaurante aberto ao público, quiosques e piscina, disponíveis para o “day-use”. Como atividade secundária do imóvel citamos a pecuária extensiva.

Esta atividade de pesqueiro é desenvolvida e administrada pelo atual ocupante do imóvel, que inclusive reside no local. Em visita de campo, o mesmo nos recebeu e passou as informações aqui prestadas. O Sr° Douglas Silva Amaral, portador do CPF de nº 033.205.331-85, informou ter adquirido a posse da propriedade através de terceiros, na modalidade de contrato de compra e venda. Levantamos também que o mesmo inscreveu o imóvel junto ao SIMCAR da SEMA, estando este protocolado sob nº MT128452/2017, denominando o local como “Rancho Modelo”.



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

**Relatório fotográfico das atividades exercidas atualmente no imóvel:**





Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).





Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).



**- Aspectos físicos e demais informações:**

- Dimensão: 67,512 ha, conforme matrícula constante no anexo I deste laudo;
- Área praticamente toda aberta;
- SIMCAR protocolado junto à SEMA sob nº MT128452/2017 (suspensão);
- Existe um rio ao fundo da propriedade, denominado córrego Fonseca.



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

Fig 4 - Imagem da propriedade conforme CAR protocolado:



#### IV.6 – Diagnóstico do mercado

O mercado de imóveis rurais no estado de Mato Grosso está desaquecido em função da crise financeira nacional e por toda instabilidade política que o país atravessa. Grandes investimentos não estão sendo realizados no âmbito imobiliário rural, portanto, não está havendo muitas transações neste perfil econômico.

#### IV.7 – Indicação do método e procedimento utilizado



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

A metodologia aplicável é em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Nosso caso concreto o método que melhor se enquadra é o método comparativo direto de dados de mercado. Esse método se resume em identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As literaturas consultadas são claras ao afirmar que o método comparativo direto de dados de mercado é o melhor método a ser utilizado para o caso em questão. E que esse método só não deve ser utilizado se não houverem elementos de pesquisa suficientes para a execução segura do método. Dessa forma nossa avaliação será através do método comparativo direto de dados de mercado.

#### **IV.8 – Pesquisa de dados de mercado**

Durante a fase de pesquisa de dados de mercado buscamos atender plenamente as normas técnicas para tal procedimento por considerarmos essa fase a mais importante dos procedimentos do processo de avaliação. Dessa forma foi buscada a maior quantidade possível de dados de mercado com atributos comparáveis aos do bem avaliando. Como o objetivo dessa avaliação é o valor atual do bem, os dados de mercado são todos atuais.

#### **IV.9 – Amostragem**

A pesquisa de mercado foi realizada através de consulta à profissionais da área imobiliária e site de anúncios.

Os elementos amostrais que são relativos à oferta terão um desconto de 10% relativos ao fator de oferta e os elementos amostrais que forem referentes a negócio realizado não terão desconto algum.



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

Nº Amostra	Imóvel	Fonte	Tipo	Area Total (há)	Valor Total	Valor / Há
2	Sem Denominação	Wimóveis	Oferta	220,00	R\$ 27.000.000,00	R\$ 68.181,82
3	Sem Denominação	Imobiliária Santa Catarina	Oferta	100,00	R\$ 950.000,00	R\$ 9.500,00
5	Sem Denominação	Bento Imóveis	Oferta	220,00	R\$ 13.500.000,00	R\$ 61.364,00
6	Sem Denominação	Bento Imóveis	Oferta	730,00	R\$ 36.000.000,00	R\$ 49.315,07
7	Sem Denominação	Bento Imóveis	Oferta	583,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 51.457,98

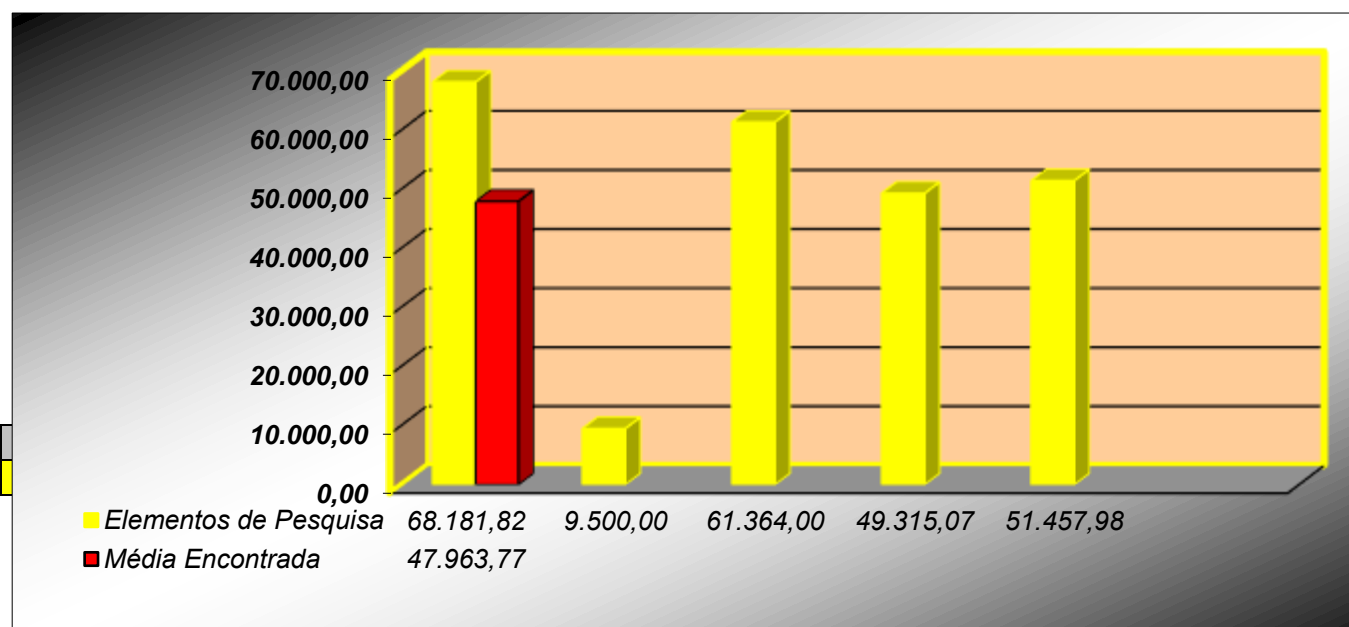
#### IV.10 – Saneamento de Dados

Amostras	Descrição	Valor	Nº
A2	AMOSTRA 02 - Wimóveis	68.181,82	1,00
A3	AMOSTRA 03 - Im Santa Catarina	9.500,00	1,00
A5	AMOSTRA 05 - Bento Imóveis	61.364,00	1,00
A6	AMOSTRA 07 - Bento Imóveis	49.315,07	1,00
A7	AMOSTRA 08 - Bento Imóveis	51.457,98	1,00
<b>Total =&gt;</b>		<b>239.818,87</b>	

N= Número de Amostras =>

Xa **47.963,77**

S=  $\frac{\text{Somatório (X-x)²}}{N-1}$





Saionara Vera Fischer  
 Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

A3	R\$	9.500,00	38.463,77	1.479.461.910,32	1,6860
A5	R\$	61.364,00	-13.400,23	179.566.056,85	-0,5874
A6	R\$	49.315,07	-1.351,30	1.826.000,88	-0,0592
A7	R\$	51.457,98	-3.494,21	12.209.475,57	-0,1532
0	R\$	-	0,00	0,00	0,0000
<b>Somatório =&gt;</b>				<b>2.081.832.827,6823</b>	

S= 520.458.206,9206

S= 22.813,5531

CV=  $\frac{S}{Xa}$  = 0,4756 ou 47,56%

Desta forma teremos o Coeficiente de Variação de Saneamento pelo critério da exclusão da média aritmética 47,56%

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

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

Limite inferior	47.963,77 x 0,70 =	33.574,64
Limite superior	47.963,77 x 1,30 =	62.352,91

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

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

Índice tabelado - t =

1,48

Ic = 31.081,74

Ic = 64.845,80

Nível de Precisão

Ic - X = 16.882,03

$\frac{16.882,03}{47.963,77}$

35,20 %

Precisão encontrada =

64,80 %

O que define sobre a média encontrada de 80%, e o compo de arbítrio variando de

R\$ 47.963,77 a um nível de probabilidade R\$ 31.081,74 R\$ 64.845,80

35,20 % sobre a média, o índice necessário para enquadrar a avaliação no nível de precisão

**RIGOROSA.**



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

## V- CONCLUSÃO

O valor do imóvel denominado Fazenda Lote nº 23, Gleba Massapé, com área de 67,512 ha, para a data atual encontra-se dentro do intervalo de confiança que tem como valor mínimo/ha de R\$ 31.081,74 (Trinta e um mil, oitenta e um reais e setenta e quatro centavos), como valor médio/ha de R\$ 47.963,77 (Quarenta e sete mil, novecentos e sessenta e três reais e setenta e sete centavos) e o valor máximo/ha de R\$ 64.845,80 (Sessenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos). **Entendemos que o valor mais justo, conforme explicitado neste laudo, é o valor médio de R\$ 47.963,77 (Quarenta e sete mil, novecentos e sessenta e três reais e setenta e sete centavos) por hectare**, considerando que a área total é de 67,512 ha, temos então que o **VALOR TOTAL DA FAZENDA LOTE Nº 23, GLEBA MASSAPÉ é de R\$ 3.238.130,04** (Três milhões, Duzentos e trinta e oito mil, Cento e trinta reais e Quatro centavos).

## VI – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, com o objetivo de trazer o maior número de informações aos autos, dou por encerrado o presente laudo, que consta de 20 folhas de papel formato A4, digitadas no anverso, numeradas, timbradas, e sendo a penúltima datada e assinada. Acompanham o laudo VII anexos, conforme relação da página 21 deste laudo.

**SAIONARA  
VERA  
FISCHER:902  
36505149**

Assinado de forma  
digital por SAIONARA  
VERA  
FISCHER:9023650514  
9  
Dados: 2024.08.22  
14:04:26 -04'00'

Cuiabá-MT, 22 de Agosto de 2024.

---

**Saionara Vera Fischer  
Perita do Juízo**



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

## **Anexos**

Anexo I – Matrícula do imóvel;

Anexo II – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;

Anexo III – Pesquisa de Mercado;

Anexo IV – Recibo do SIMCAR;

Anexo V – Mapa de tipologia;

Anexo VI – Mapa de solos;

Anexo VII – Croqui de localização.



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

# **ANEXO I**

## **Matricula do imóvel**

MATRÍCULA

116

FOLHA

016

# 1º Ofício - Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

São José do Rio Claro

- Mato Grosso

LIVRO Nº 2-A

- REGISTRO GERAL

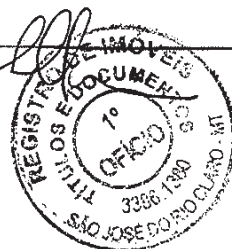
**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRAS SOB Nº 23 (VINTE E TRÊS), COM A ÁREA DE 67,512 HA, SUBDIVISÃO DO IMÓVEL DENOMINADO GLEBA MASSAPÉ, SITUADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO CLARO-MT, com as seguintes divisas e confrontações: Divide-se ao NE com terras da Imcof, no rumo NO 50°00' com 282 metros; ao Sul com o Córrego Fonseca; a Este com o lote nº 23-A no rumo SO 40°00' com 2.339 metros; e finalmente ao NO com o lote nº 24 no rumo NE 40°00' com 2.350 metros. Apresentou Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural nº 6.751.442, expedida aos 13/04/2004, pela Delegacia da Receita Federal de Cuiabá-MT, com o código do imóvel na Receita Federal sob o nº 5.609.213-0, e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002, quitado, cadastrado no INCRA, sob o código do imóvel nº 901.075.097.454-4, a área total de 67,5 ha.

**PROPRIETÁRIO:** REGINALDO BRIANTE, agricultor, portador da CI-RG nº 398.477-SSP/MT, CPF nº 759.708.649-00, casado sob regime de comunhão de bens, posterior à vigência da Lei nº 6.515/77, com ALESSANDRA SVERSUT BRIANTE, administradora de empresas, portadora da CI-RG nº 667.040-SSP/MT, CPF nº 544.472.321-20, brasileiros, residentes e domiciliados à Av. Argentina s/nº, São José do Rio Claro-MT; e RAQUEL HELENA BRIANTE, comerciante, portadora da CI-RG nº 398.475-SSP-MT, CPF nº 593.792.351-0, casada sob regime de comunhão parcial de bens com CLAUDINEI COMERLATO, inscrito no CPF nº 628.219.979-49; brasileiros, residentes no município de Nova Maringá-MT. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** 03-5.642, Lº 2, de 01/03/2002, no 1º Serviço Notarial e de Registro de Diamantino-MT. Em. R\$ 31,11. São José do Rio Claro, 25 de Maio de 2004. Eu, Herardo Kiefer, Oficial Registrador que o fiz digitar e conferi.

Av. 001-116- Existe hipoteca de 1º grau em favor da COOPERATIVA AGRICOLA MISTA VALE DO PIQUIRI LTDA, referente a Cédula Produto Rural nº 601.425, de 09/10/2003, registrada sob nº 05-5.642, de 24/10/2003, conforme consta na certidão expedida em 16 de Abril de 2004, pelo 1º Serviço Notarial e de Registro de Diamantino-MT. São José do Rio Claro, 25 de Maio de 2004. Eu, Herardo Kiefer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 002-116- O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento datado de 28/04/2004. São José do Rio Claro, 25 de Maio de 2004. Eu, Herardo Kiefer; Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 003-116- Conforme Autorização, emitida em Diamantino-MT, aos 16/09/2004, pela C. VALE - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, atual denominação da COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA VALE DO PIQUIRI LTDA, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 20033890331, em 11/12/2003, fica dado baixa na hipoteca registrada sob nº 05-5.642, Lº 02, em 24/10/2003, no RI de Diamantino-MT, constante da Av. 001, desta matrícula. Apresentou Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural nº 7.109.630, expedida aos 26/10/2004, pela Delegacia da Receita Federal de Cuiabá-MT, com o código do imóvel na Receita Federal sob o nº 5.609.213-0, e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002, quitado, cadastrado no INCRA, sob o código do imóvel nº 901.075.097.454-4, a área total de 67,5 ha. Em. R\$ 6,20.



Este documento foi gerado pelo usuário 902.\*\*\*.49 em 18/07/2024 15:19:54

Número do documento: 2107211648141680000059471498

https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2107211648141680000059471498

Assinado eletronicamente por: CRISTIANE MORAES RAMALHO FARES - 21/07/2021 16:48:14

Documento: 1325419 - Protocolado em: 15/08/2018 às 10:19:27 e assinado eletronicamente por: CARLOS ARAUZ FILHO:01467376957 -- 9295  
Autenticidade do documento: 1773fcb1-5f65-4d55-b2ec-a9ed382c48ff. Para conferir a autenticidade acesse o endereço http://apolo.tjmt.jus.br/web/ValidadorDocumento

MATRÍCULA

116

FOLHA

016 vº

1º Ofício - Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos

São José do Rio Claro

Mato Grosso

LIVRO Nº 2

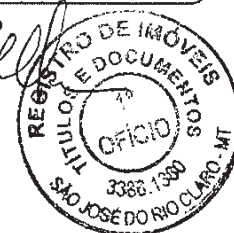
REGISTRO GERAL

São José do Rio Claro, 08 de novembro de 2004. Eu, Renato Viana, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 004-116- Conforme reapresentação da certidão do 1º Serviço Notarial e de Registro de Diamantino-MT, o Sr **REGINALDO BRIANTE**, é casado com a Srª **ALESSANDRA SVERSUT BRIANTE**, sob o regime de **comunhão parcial de bens**, é não como constou. São José do Rio Claro, 08 de novembro de 2004. Eu, Renato Viana, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

R. 005-116- Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Pignoratícia, lavrada às fls. 272/276, do livro nº 039, aos 05/11/2004, no 2º Serviço Notarial e Registral Capistrano de Diamantino-MT, pelo Notário Registrador Erival Capistrano de Oliveira, **os devedores hipotecantes RAQUEL HELENA BRIANTE**, brasileira, agricultora, portadora da CI-RG nº 0398475-3 SSP-MT, inscrita no CPF/MF sob nº 593.792.351-00, residente e domiciliada na Av. Júlio Campos, s/nº, Centro, São José do Rio Claro-MT, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CLAUDINEI COMERLATO**, brasileiro, portador do RG nº 4.499.614-6 SSP-PR, CPF nº 628.219.979-49, residente e domiciliado em Nova Maringá-MT, **deram EM HIPOTECA DE 1º GRAU**, o imóvel objeto desta matrícula à **C. VALE – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Independência, nº 2.347, em Palotina-PR, devidamente inscrita junto ao CNPJ/MF sob nº 77.863.223/0001-07, com seu Estatuto Social devidamente registrado na Junta Comercial do estado do Paraná, em garantia da dívida no valor de R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), com vencimento em 01/04/2005, a ser pago na praça de Diamantino-MT, em que comparecem com **intervenientes hipotecantes REGINALDO BRIANTE**, e sua esposa **ALESSANDRA SVERSUT BRIANTE**, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Av. Itália, nº 965, casa 05, Jardim Itália, na cidade de Cuiabá-MT, sendo ele agricultor, portador da CI-RG nº 398.477 SSP-MT, inscrito no CPF/MF sob nº 759.708.649-00; e sendo ela administradora, portadora da CI-RG nº 667.040 SSP-MT, inscrita no CPF/MF sob nº 544.472.321-20, e ainda como **intervenientes: CLAUDINEI COMERLATO**, já qualificado; **FÁBIO GIUBERT SUCENA RASGA**, e sua mulher **VIVIANE SVERSUT SUCENA**, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Av. Itália, nº 965, casa 11, Jardim Itália, na cidade de Cuiabá-MT, sendo ele odontólogo, portador da CI-RG nº 1.174.188 SSP-DF, inscrito no CPF nº 514.616.921-72; e sendo ela economista, portadora da CI-RG nº 09281932 SSP-MT, inscrita no CPF nº 622.419.821-72. Fica vedado aos devedores e intervenientes hipotecantes a constituição de penhor e ou hipoteca em qualquer grau em favor de terceiros sobre o imóvel objeto desta matrícula, sob pena de vencimento antecipado da dívida confessada na escritura. Os devedores e intervenientes hipotecantes declararam na escritura, sob as penas da Lei, que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições a Previdência Social Rural, não estando inclusos na nas exigências da Lei 8.212/91 e posteriores alterações para a apresentação da CND do INSS. Apresentou na escritura Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural nº 7.109.630, expedida aos 26/10/2004, pela

"Continua nas fls. 016/1"



MATRÍCULA  
CONT. MATR.  
Nº 116- Lº 2-A

FOLHA  
016/1

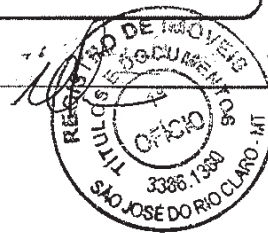
1º Ofício - Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos

São José do Rio Claro - - Mato Grosso  
LIVRO Nº 2 - A REGISTRO GERAL

Delegacia da Receita Federal de Cuiabá-MT, com o código do imóvel na Receita Federal sob o nº 5.609.213-0, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002, quitado, cadastrado no INCRA, sob o código do imóvel nº 901.075.097.454-4, a área total de 67,5 ha, e as Certidões Negativas do IBAMA. Em. R\$ 1.889,50 + R\$ 3,60 (F). São José do Rio Claro, 08 de novembro de 2004. Eu, Alfredo Kiefer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

R. 006-116- Conforme Cédula de Produto Rural nº 237659, emitida em Diamantino-MT, aos 20/05/2005, os devedores hipotecantes RAQUEL HELENA BRIANTE, CPF nº 593.792.351-00, RG nº 03984753 SSP-MT, e seu marido CLAUDINEI COMERLATO, CPF nº 628.219.979-49, RG nº 44996146 SSP-PR, ambos brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados na Fazenda Xavante, Rodovia MT 010, Km 20, em Diamantino-MT, deram em hipoteca cédular de 2º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula à C. VALE COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, sito na Av. Independência, nº 2347, Palotina-PR, inscrita no CNPJ sob o nº 77.863.223/0001-07, em garantia da dívida no valor de R\$ 66.111,90 (sessenta e seis mil, cento e onze reais e noventa centavos), correspondente na data a 220.373 Kg (duzentos e vinte mil, trezentos e setenta e três quilos), de soja comercial, não transgênica, com vencimento em 31/03/2006, que deverá ser paga na praça de emissão da cédula, em que compareceram como intervenientes garantidores hipotecantes REGINALDO BRIANTE, CPF nº 759.708.649-00, RG nº 398477 SSP-MT, e sua esposa ALESSANDRA SVERSUT BRIANTE, CPF nº 544.472.321-20, RG nº 667040 SSP-MT, ambos brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados na Fazenda Xavante, Rodovia MT 010, Km 20, no município de Diamantino-MT, e ainda como avalistas REGINALDO BRIANTE e sua esposa ALESSANDRA SVERSUT BRIANTE, já qualificados; APARECIDO BRIANTE, CPF nº 045.704.809-34, e RG nº 171109 SSP-MT, e sua esposa OLINDA RAQUEL PISSININ BRIANTE, CPF nº 531.362.681-72, e RG nº 171121 SSP-MT, ambos brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados na Rua Corumbá, 450, Cuiabá-MT. Os devedores e intervenientes garantidores hipotecantes declararam na cédula, sob as penas da lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, eis que não industrializam, não comercializam a adquirentes domiciliados no exterior, nem vendem seus próprios produtos no varejo diretamente ao consumidor, nos termos da Lei nº 8.212/91 e posteriores alterações. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, com o código de controle da certidão nº 9AC7.B4C7.57D9.92A0, expedida aos 19/05/2005, com o código do imóvel na Receita Federal sob o nº 5.609.213-0, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002, quitado, cadastrado no INCRA, sob o código do imóvel nº 901.075.097.454-4 a área total de 67,5 ha, e as Certidões Negativas do IBAMA. Em. 31,40. São José do Rio Claro, 13 de julho de 2005. Eu, Alfredo Kiefer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 007-116- A Cédula de Produto Rural nº 237659, emitida em Diamantino-MT, aos 20/05/2005, registrada sob nº 006, desta matrícula, encontra-se também registrada sob nº 590, Livro 3-B, de Registro Auxiliar, em 13/07/2005, neste RI. São José do Rio Claro, 13 de julho de 2005. Eu, Alfredo Kiefer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.



MATRÍCULA  
116

FOLHA  
016/1vº

1º Ofício - Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos

São José do Rio Claro - - Mato Grosso

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

R. 008-116- Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada nas fls. 034/037, do livro nº 041, aos 08/08/2006, no 2º Serviço Notarial e Registral Capistrano de Diamantino-MT, pelo Notária Substituta Wilma Mamprini Capistrano de Oliveira, os **devedores hipotecantes RAQUEL HELENA BRIANTE e CLAUDINEI COMERLATO**, brasileiros, casados entre si sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Corumbá, nº 450, Bairro Baú, Cuiabá-MT, sendo ela agricultora e portadora da CI-RG nº 0398475-3 SSP-MT, inscrita no CPF/MF sob nº 593.792.351-00, ele comerciante, portador da CI-RG nº 4499614-6 SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº 628.219.979-49; e **REGINALDO BRIANTE**, agricultor, portador da CI-RG nº 398.477 SSP-MT, inscrito no CPF nº 759.708.649-00 e sua esposa **ALESSANDRA SVERSUT BRIANTE**, administradora de empresas, portadora da CI-RG nº 667.040 SSP-MT, inscrita no CPF nº 544.472.321-20, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Av. Itália, nº 965, casa 05, Jardim Itália, em Cuiabá-MT, **deram EM HIPOTECA DE 3º GRAU, o imóvel objeto desta matrícula à C. VALE – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Independência, nº 2.347, em Palotina-PR, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob nº 77.863.223/0001-07, com seu Estatuto Social devidamente registrado na Junta Comercial do estado do Paraná, em garantia da dívida no valor de R\$ 308.567,55 (trezentos e oito mil, quinhentos e sessenta e sete reais, cinquenta e cinco centavos), que deverá ser paga na praça de Diamantino-MT, em (06) seis parcelas, com seus acréscimos legais e convencionais, na seguinte forma: 1ª parcela no valor nominal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), com vencimento para 30/03/2007; 2ª parcela, no valor nominal de R\$ 51.713,51 (cinquenta e um mil, setecentos e treze reais, cinquenta e um centavos), acrescidos a partir da data da escritura, de correção monetária pelo INPC-IBGE ou seu substituto legal, com vencimento para 31/03/2008; 3ª parcela no valor nominal de R\$ 51.713,51 (cinquenta e um mil, setecentos e treze reais, cinquenta e um centavos), acrescido a partir da data da escritura de correção monetária pelo INPC-IBGE ou seu substituto legal e juros de 1% ao mês, com vencimento para 31/03/2009; 4ª parcela no valor nominal de R\$ 51.713,51 (cinquenta e um mil, setecentos e treze reais, cinquenta e um centavos), acrescidos a partir da data da escritura, de correção monetária pelo INPC-IBGE ou seu substituto legal e juros de 1% ao mês, com vencimento para 31/03/2010; 5ª parcela no valor nominal de R\$ 51.713,51 (cinquenta e um mil, setecentos e treze reais, cinquenta e um centavos), acrescidos a partir da data da escritura, de correção monetária pelo INPC-IBGE ou seu substituto legal e juros de 1% ao mês, com vencimento para 31/03/2011; e 6ª parcela no valor nominal de R\$ 51.713,51 (cinquenta e um mil, setecentos e treze reais, cinquenta e um centavos), acrescidos a partir da data da escritura, de correção monetária pelo INPC-IBGE ou seu substituto legal e juros de 1% ao mês, com vencimento para 02/04/2012. O descumprimento das obrigações acima estipuladas acarretará o vencimento imediato da dívida, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e exigido de pronto o débito ora confessado, e todas as demais cláusulas e condições constantes da escritura. Os devedores hipotecantes declararam na escritura, sob as penas da Lei, que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições a Previdência Social Rural, não estando incluídos nas exigências da Lei nº 8.212/91 e posteriores alterações para a apresentação da CND de débitos do INSS. Apresentaram a Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural da Secretaria da Receita Federal, com o código de controle da certidão nº 8776.1516.7AD0.1350, emitida aos 14/08/2006, com o código do imóvel na Receita Federal sob o nº 5.609.213-0, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005, quitado.

"Continua nas fls. 016/2"



MATRÍCULA  
CONT. DA MATR.  
Nº 116, Lº 02-A

FOLHA  
016/2

1º Ofício - Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos

São José do Rio Claro - Mato Grosso  
LIVRO Nº 2 - A REGISTRO GERAL

cadastrado no INCRA, sob o código do imóvel nº 901.075.097.454-4, a área total de 67,5 ha, e as Certidões Negativas do IBAMA. Em. 1.889,50. São José do Rio Claro, 21 de agosto de 2006. Eu, Heraldo Kiefer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 09-116- AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Existe Ação de Execução de Sentença, Processo sob nº 232/2005, Cód. 218985 - da 7ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá-MT, autor AGRO AMAZÔNIA PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA. Em. 9,50. Protocolo nº 14.998, de 18/04/2012. São José do Rio Claro, 23 de abril de 2012. Eu, Heraldo Kiefer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

CERTIFICO e dou fé que esta cópia é exata reprodução fiel da matrícula nº 116, não existindo quaisquer registros, averbações ou ônus, além do que dela consta até a presente data e tem valor de certidão.

O referido é verdade e dou fé. São José do Rio Claro-MT, 22 de junho de 2012.

Oficial

Heraldo Kiefer  
Oficial Registrador  
CPF 813.535.567-34  
Comarca S. J. do Rio Claro - MT

1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Heraldo Kiefer - Oficial  
E-mail: cartoriosjrc@brturbo.com.br - Telex: (0xx66) 3386-1380 / 1337  
Av. Argentina, 325 - Centro - Caixa Postal 35 - CEP 78435-000 - São José do Rio Claro - MT

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso Atos de notas e Registro:  
Código do Cartório: 246

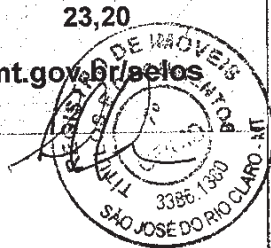
Selo de Controle Digital

Cód. Ato (s): 176(1), 177(3)

ACZ76777

23,20

Consulte: [www.tj.mt.gov.br/selos](http://www.tj.mt.gov.br/selos)





Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

## **ANEXO II**

# **ART – Anotação de Responsabilidade** **Técnica**



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

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1220240177059

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

SAIONARA VERA FISCHER	RNP: 1200045610
Título Profissional: ENGENHEIRA FLORESTAL	Registro: 13708
Empresa Contratada:	Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE MATO GROSSO	CPF/CNPJ: 03.535.606/0001-10
Rua: AV HISTORIADOR RUBENS DE MENDONÇA	Número: S/N
Complemento:	Bairro: CENTRO POLITICO ADMINISTRATIVO País: Brasil
Cidade: CUIABÁ	UF: MT CEP: 78.000-000
Contrato:	Celebrado em: 20/08/2024
Valor: R\$ 1.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO
Ação Institucional:	

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
FAZENDA LOTE N° 23	GLEBA MASSAPÉ	S/N		SÃO JOSÉ DO RIO CLARO	MT	BRA	78.435-000	013°28'24.00" S 056°41'11.00" O
Data de Início: 20/08/2024	Previsão Término: 20/10/2024		Código:					
Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA	Proprietário: REGINALDO BRIANTE		CPF/CNPJ: 759.708.649-00					
Finalidade: AMBIENTAL								

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Agronomia, Agrícola, Florestal, Pesca e Aquicultura - Uso, Manejo e Conservação de Solos					
	Avaliação	de uso de solos - rural		1,0000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Referente à Avaliação de Imóvel Rural - Fazenda Lote nº 23.
---

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Cuiabá 21 / 08 / 2024

Local data

902.365.051-49 - SAIONARA VERA FISCHER

03.535.606/0001-10 - TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE MATO GROSSO

9. Informações

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

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



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

Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em 20/08/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

Nosso Número: 00037041380001559226

SAIONARA VERA  
FISCHER:902365  
05149

Assinado de forma digital  
por SAIONARA VERA  
FISCHER:90236505149  
Dados: 2024.08.22  
14:00:44 -04'00'



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

## **ANEXO III**

# **Pesquisa de Mercado**

## AMOSTRA 02

### 1. Fonte de Dados

- Anunciante: WImóveis
- <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-sao-jose-do-rio-claro-mt-2995551070.html>
- Creci:

### 2. Data da Pesquisa

- 12/08/2024

### 3. Informação Sobre o Imóvel

#### 3.1. Área do Imóvel

- Área Total: 220,00 ha
- Área Formada: 140,00 ha

#### a. Localização do Imóvel:

- São José do Rio Claro

#### b. Benfeitoria

- Toda corrigida e adubada
- Topografia plana
- Região de safra e safrinha
- Argila: 20% acima
- 1 Casa
- Energia, Poço Artesiano e Internet
- 1 Barracão 1000 mt
- Documentação ok

### 4. Valor do Imóvel

- R\$ 15.000.000,00
- Valor R\$ 68.181,82/ha

### 5. Imagens do Imóvel



## **AMOSTRA 03**

### 1. Fonte de Dados

- Anunciante: Imobiliária Santa Catarina
- <https://www.imobsantacatarina.com.br/imoveis/fazenda-venda-0-dormitorios-100-hectares-sao-jose-do-rio-claro-gleba-massape-FA0014>
- Creci:

### 2. Data da Pesquisa

- 12/08/2024

### 3. Informação Sobre o Imóvel

#### 3.1. Área do Imóvel

- Área Total: 100 Hectares
- Área Aberta: área 100% nativa

#### a. Localização do Imóvel:

- São José do Rio Claro

#### b. Benfeitoria

- Área 100% nativa;
- Localizada na Gleba Massapé
- Distante 12km do centro urbano do município de São José do Rio Claro

### 4. Valor do Imóvel

- R\$ 950.000,00
- R\$ 9.500,00/ha

### 5. Imagens do Imóvel

S. 13° 23' 30,237", W 56° 49' 26.020"  
27 de fevereiro de 2021



## AMOSTRA 05

### ➤ Fonte de Dados

- Anunciante: **Bento Imóveis**
- <https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-220-hectares/FA0899-BENV?from=sale>
- Creci: J 17041-MT

### ➤ Data da Pesquisa

➤ 15/08/2024

### ➤ Informação Sobre o Imóvel

#### 3.1. Área do Imóvel

- Área Total: 220 hectares
- Área pronta pra jogar calcário: 140,00 hectares

#### a. Localização do Imóvel:

- São José do Rio Claro – MT

#### b. Benfeitoria

- Topografia: plaina, região de safra e safrinha
- Argila: 20% acima
- Vizinhos de lavoura
- 1 Casa
- Energia, Poço Artesiano, Internet
- 1 Barracão 250 m
- 2 represas
- Documentação tudo ok
- Localizada no município de São José Rio Claro 15 km da cidade  
Logística excelente 2 km asfalto + 13 km chão

### ➤ Valor do Imóvel

- R\$ 13.500.000,00
- Valor por Hectare: R\$ 61.364,00

### ➤ Imagens do Imóvel

Não disponível

## AMOSTRA 06

### ➤ Fonte de Dados

- Anunciante: **Bento Imóveis**
- <https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-220-hectares/FA0899-BENV?from=sale>
- Creci: J 17041-MT

### ➤ Data da Pesquisa

- 16/08/2024

### ➤ Informação Sobre o Imóvel

#### 3.2. Área do Imóvel

- Área Total: 730 hectares
- Área de lavoura: 350 hectares
- Área com pastagem em rotação: 100 hectares

#### a. Localização do Imóvel:

- São José do Rio Claro – MT

#### b. Benfeitoria

- 350 hectares de lavoura, (10 anos de lavoura)
- 100 hectares de pasto em rotação
- 3 matrículas (prontas para transferir)
- Ao lado de lavoura de algodão
- Estrutura: Barracão 37x20 mts, poço artesiano, energia, caixa d'água 25.000 lts etc.
- 7 Piquetes

### ➤ Valor do Imóvel

- R\$ 36.000.000,00
- Valor por Hectare: R\$ 49.315,07

### ➤ Imagens do Imóvel



## AMOSTRA 07

### ➤ Fonte de Dados

- Anunciante: **Bento Imóveis**
- <https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-220-hectares/FA0899-BENV?from=sale>
- Creci: J 17041-MT

### ➤ Data da Pesquisa

- 16/08/2024

### ➤ Informação Sobre o Imóvel

#### 3.3. Área do Imóvel

- Área Total: 583 hectares
- Área de lavoura: 530 hectares

#### a. Localização do Imóvel:

- São José do Rio Claro – MT

#### b. Benfeitoria

- Logística: 20km da cidade (somando o asfalto, vai ficar a 2km de chão somente)
- Na área aberta planta integral (extremamente plana), todos vizinhos na agricultura;
- Estrutura: Pecuária: barracão para maquinário, sede casa de funcionário, água encanada, bebedouros de concreto, 14 divisões de pasto (braquiaria, brizanta, MG5, curral novo com água, coberto, trabalha com 700 cabeças, balança, tronco, todos coxos cobertos)
  - Argila: parte de 25 a 30% e outra parte 12 a 18%
  - Querendo arrendar, tem arrendatário na hora
  - Entrada e prazo a combinar
  - Nascente com represa (rica de água)
  - Cercas novas

### ➤ Valor do Imóvel

- R\$ 30.000.000,00
- Valor por Hectare: R\$ 54.457,97

### ➤ Imagens do Imóvel





Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis  
Rurais e Regularização Ambiental).

## **ANEXO IV**

# **Recibo do SIMCAR**



## Recibo de Inscrição CAR – MT

### Proprietários

Nome/Razão Social	CPF/CNPJ
Douglas Silva Amaral	033.205.331-85

### Dados Gerais

Nº CAR Estadual	Situação Estadual	Tipo
MT128452/2017	Suspensão	Declarado

Data de Cadastro	Data da Situação
29/12/2017	13/07/2020

Nº Recibo Federal
MT-5107305-B2EB06BED7874172B8D339600114614B

### Dados da Propriedade

Propriedade	UF	Município
Rancho Modelo	MT	São José do Rio Claro

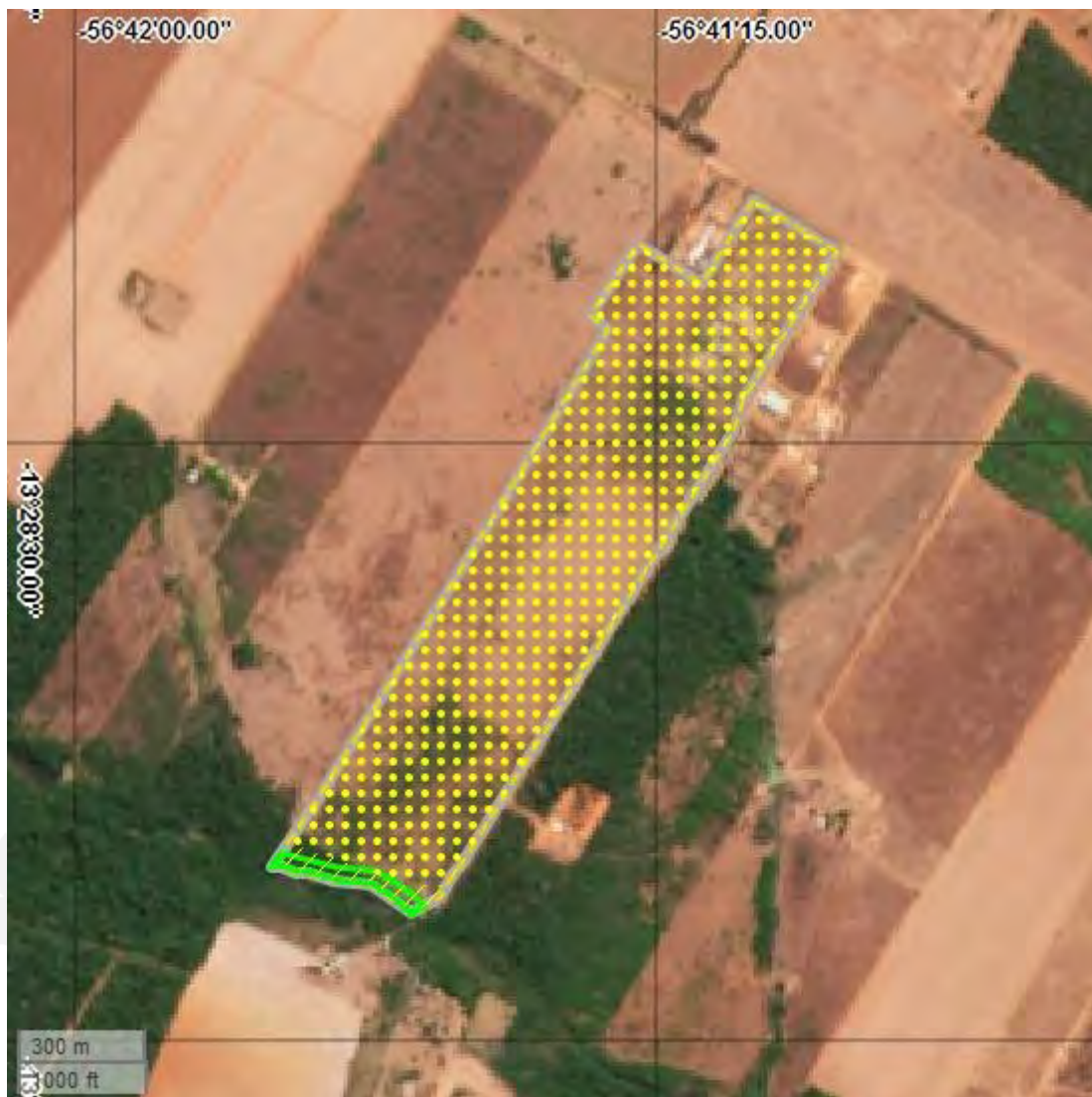
### Dados das Áreas dos Imóveis Rurais

Documento	Tipo	Área (ha)
Autorização de Ocupação: 116	Posse	65,2347

### Importante

- A Secretaria de Estado de Meio Ambiente – SEMA/MT, não se responsabiliza por eventual uso indevido do presente Recibo de Inscrição do CAR, advindo de dolo ou má fé;
- Todas as informações técnicas prestadas, especialmente os pessoais e dominiais, bem como as informações prestadas pelo (a) proprietário (a) do imóvel é de sua inteira responsabilidade, respondendo legalmente pelas mesmas.
- Este Recibo de Inscrição do CAR não contém emendas ou rasuras;
- Este Recibo de Inscrição do CAR poderá ter a sua validade suspensa, indeferida ou cancelada, a qualquer tempo, por motivo de irregularidades constatadas, ou em virtude das legislações vigentes;

Croqui do CAR



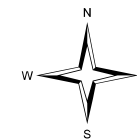
Legenda	Identificação da Área	Área (ha)
	ATP - Área Total da Propriedade	65,2347
	AIR - Área do Imóvel Rural (Matrícula/Posse)	65,2347
	APP - Área de Preservação Permanente	1,0857
	AVN - Área de Vegetação Nativa	1,6871
	AUAS - Área de Uso Antropizado do Solo	0,0000
	Área Consolidada	63,4230



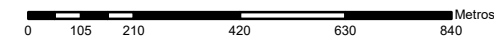
Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

## **ANEXO V**

### **Mapa de tipologia**



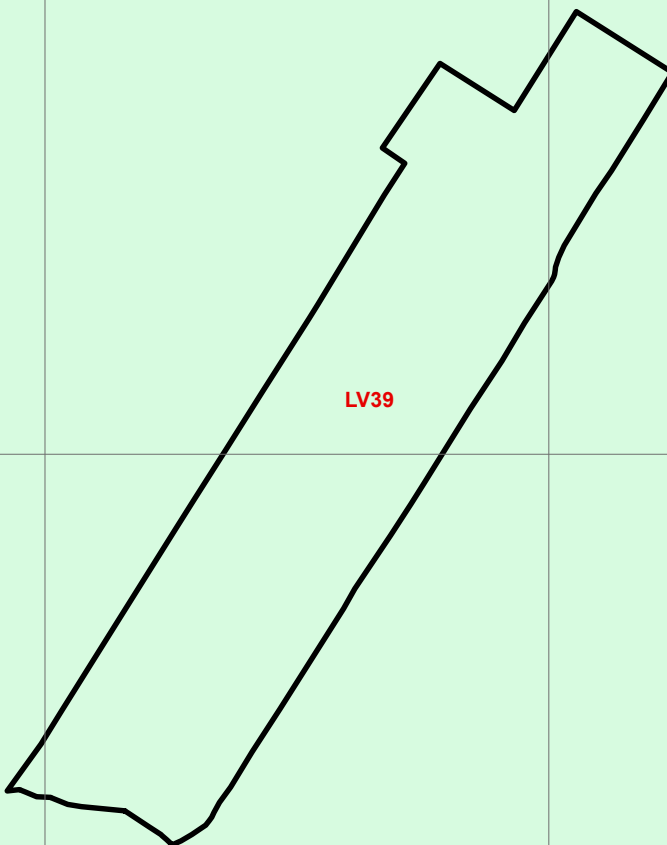
1:15.000



8511000

8510000

8509000





LV39

533000

534000

535000

<b>Legenda</b>	
<b>Solos</b>	
	Latossolo Vermelho
	Rancho Modelo - Mat. 116

Imóvel:	LOTE N° 23	
Proprietário:	REGINALDO BRIANTE E OUTRA	
Município:	SÃO JOSÉ DO RIO CLARO - MT	
Assunto:	MAPA DE PEDOLOGIA	Escala: 1:15.000
Elaboração:		Data de elaboração: 19/08/2024
Responsável Técnico:	SAIONARA VERA FISCHER Engenheira Florestal CREA: 1200045610	Imagem:
		Área Total do Imóvel: 65,2347 ha
		Data da Imagem:
		Fuso / Meridiano: 21 / -57 Wgr



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

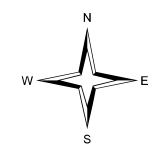
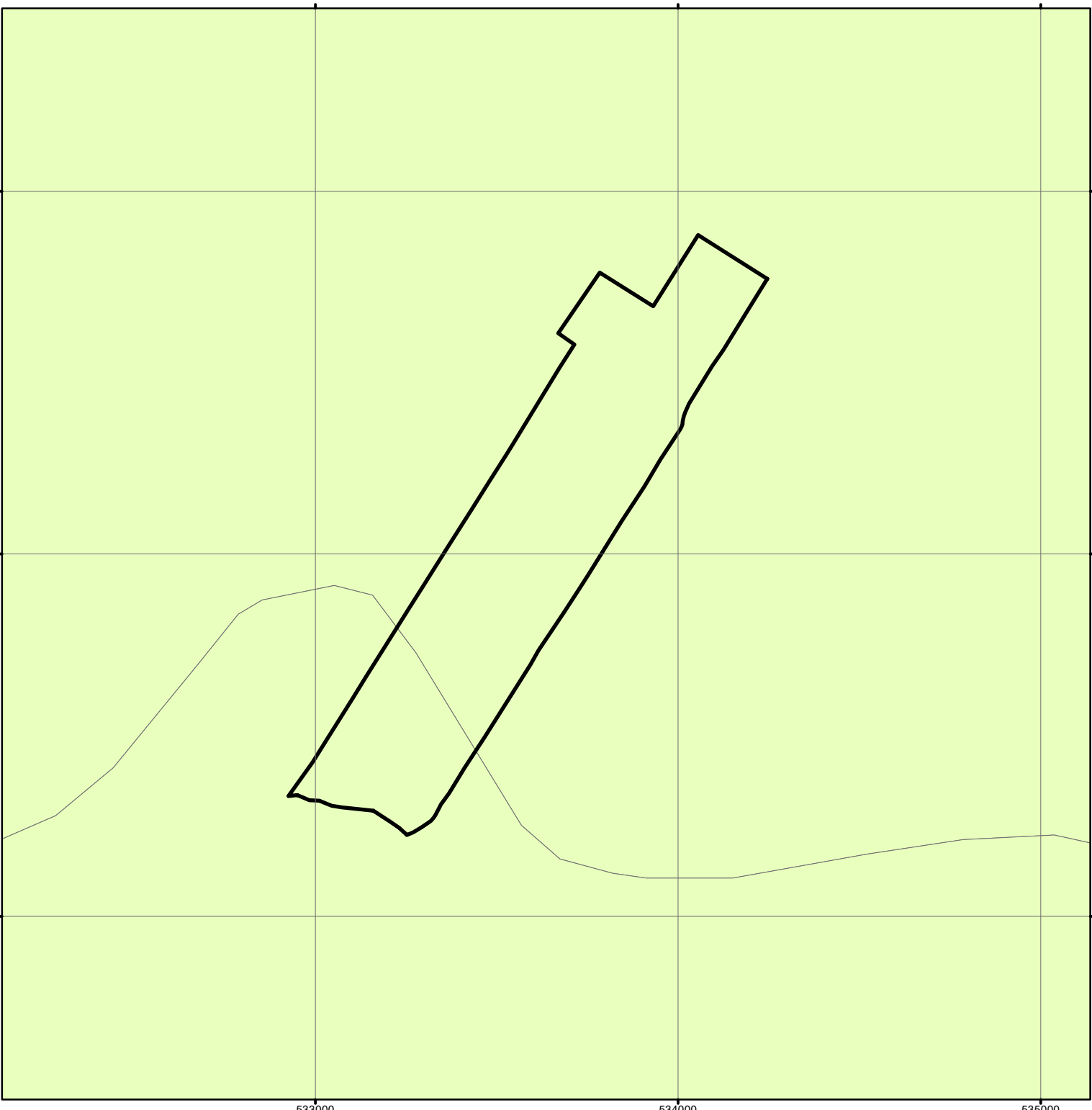
## **ANEXO VI**

### **Mapa de solos**

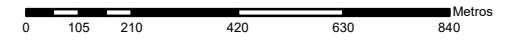
8511000

8510000

8509000



1:15.000



**Legenda**

**Vegetação Radam Brasil**

- Floresta
- Rancho Modelo - Mat. 116

Imóvel: <b>LOTE N° 23</b>		
Proprietário: <b>REGINALDO BRIANTE E OUTRA</b>		
Município: <b>SÃO JOSÉ DO RIO CLARO - MT</b>		
Assunto: <b>MAPA DE TIPOLOGIA VEGETAL</b>		Escala: <b>1:15.000</b>
Elaboração:		Data de elaboração: <b>19/08/2024</b>
Responsável Técnico: <b>SAIONARA VERA FISCHER</b> Engenheira Florestal CREA: 1200045610	Imagem:	Área Total do Imóvel: <b>65,2347 ha</b>
	Data da Imagem:	Fuso / Meridiano: <b>21 / -57 Wgr</b>

533000

534000

535000



Saionara Vera Fischer  
Engenheira Florestal (Licenciamento Ambiental diversos, Avaliação de Imóveis Rurais e Regularização Ambiental).

## **ANEXO VII**

### **Croqui de localização**

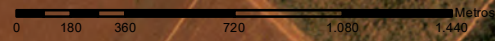
8512000

8510000

8508000



1:25.000



532000

534000

536000

Legenda  
Mat.116