

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE 2

2.OBJETIVO 2

3.OBJETO 2

4. FINALIDADE..... 2

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS 2

7. VISTORIA..... 3

8. METODO EMPREGADO 3

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 4

10. LOCALIZAÇÃO..... 5

11. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 5

12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 6

13. CONCLUSÃO 7

14. ENCERRAMENTO 7

15. ANEXOS..... 7

 15.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 7

 Dados iniciais 7

 Informações Gerais 7

 Relatório Fotográfico 7

 Croqui de Localização..... 7

 Pesquisa 7

 Cálculos Avaliatórios 7

 15.2 Matrícula 9

 15.3 Currículo Resumido 7



1. SOLICITANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Pericial foram solicitados pela 2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ, localizada na Rua Desembargador Milton Figueiredo Ferreira Mendes, 3130-3508, Centro Político Administrativo, Cuiabá/MT, CEP 78050-970. Processo nº: 1001658-67.2022.8.11.004

2.OBJETIVO

O presente Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica de imóvel Rural tem como objetivo elucidar os pontos controvertidos dos autos, com as provas necessárias para a solução justa da lide através de informações e elementos consistentes e fundamentados em aplicações para avaliação do imóvel.

3.OBJETO

O bem avaliando conforme documentos acostados nos autos, trata-se de uma área rural denominada Fazenda Campo dos Veados, matrícula nº3.829, livro 2AA Folha 20 do 1º Registro de imóveis, títulos e documentos da Comarca de Chapada dos Guimarães /MT.

4. FINALIDADE

Este trabalho tem como finalidade a avaliação patrimonial para fins judiciais. Valor de Mercado do imóvel.

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O Laudo Pericial apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões;



- II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foi empregado o método mais recomendado (condições físicas);
- III. O expert inspecionou o objeto da lide, analisaram criteriosamente os dados coletados para chegarem à conclusão;
- IV. O trabalho foi elaborado com estrita observância nos postulados constantes no Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis, resoluções e Normas Técnicas da ABNT pertinentes.;
- V. O Perito do Juízo não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à lide.

6. DOCUMENTOS

Matricula nº3.829, livro 2AA Folha 20 do 1º Registro de imóveis, títulos e documentos da Comarca de Chapada dos Guimarães /MT.

7. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 01 de novembro de 2023 das 08:00 h às 11:50 h. Compareceu ao local o Sr. Sebastião Jesuíno de Oliveira, pai do executado. Durante a perícia constatou-se que a área está incrustada em área maior de propriedade do Sr. Sebastião Jesuíno de Oliveira, se trata de área bruta bastante acidentada sem benfeitorias, não sendo possível vistoriar a área em sua totalidade devido à ausência de estradas ou caminhos de acesso interno. As imagens de satélite, a partir do site vigente.com.br, confirmaram a inexistência de qualquer benfeitoria e que a vegetação predominante é de cerrado e pastagens nativas do tipo savana, comum na região, sua principal vocação é a pecuária, ressaltando que a topografia acidentada dificulta inclusive essa prática em boa parte da área.

8. METODO EMPREGADO

Segundo a NBR14653-3, para a avaliação das terras nuas “deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado”.

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 hec) 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.

Fatores aplicados ao trabalho:

Fator Oferta:

Fator Fonte

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fonte	Descrição	Escala de valor
Transação	Em contato com o informante o imóvel encontra-se vendido.	1,00
Oferta	Em contato com o informante o imóvel está anunciado para venda.	0,90

Fator Situação:

Situação do Imóvel do ponto de vista da circulação

Elaborado pelo Engº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, Avaliações para Garantia, Ed. PINI, 1983

Situação	Características			
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito boa	1ª 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%

Fator Área:

Fator Área

Elaborado pelo Prof. Dr. Carlos Arantes (2013)

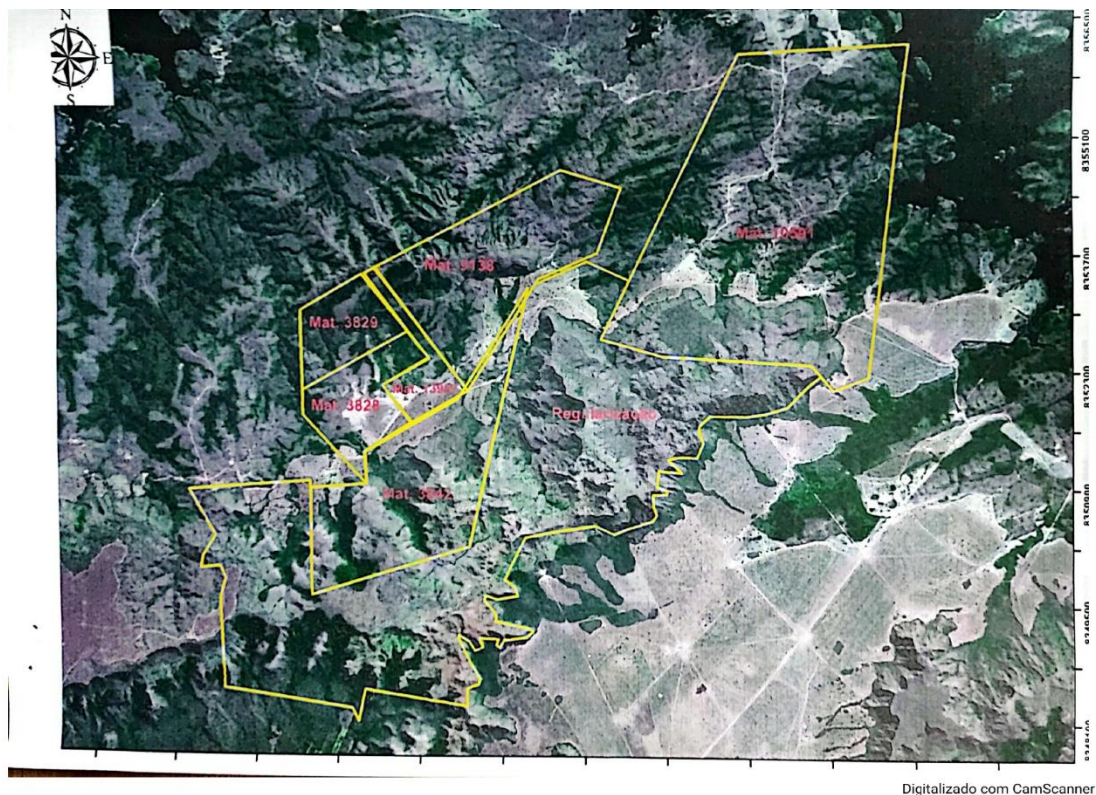
Área	Escala
até 500 ha	1,00
de 500 a 1.500 ha	0,95
de 1.500 a 2.500 ha	0,90
de 2.500 a 5.000 ha	0,85
Acima de 5.000 ha	0,80



9. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Rural esta localizado no município de Chapada dos Guimarães com acesso por balsa, partindo da Pousada Mansorerê, atravessando o lago da Usina do Manso por aproximadamente uma hora de viagem., seguindo em estrada de terra por aproximadamente 03km(caminhonete traçada) até a área a ser avaliada.

Roteiro de acesso até a pousada em anexo.



Coordenadas: 14°53'0.97"S - 55°39'36.71"O

10. DADOS DA REGIÃO

Localização Geográfica: Centro Sul do Estado de Mato Grosso

Relevo: Serrano;

Formação Geológica: Com relação à caracterização geomorfológica e geológica, no extremo norte/nordeste da bacia, região de ocorrência do seu divisor norte, verifica-se a ocorrência da unidade geomorfológica "Província Serrana" que consiste numa porção da "Faixa de Dobramentos Paraguai-Araguaia", que segundo Ross (1991) caracteriza por um sistema contínuo de serras paralelas com relevo muito acidentado (cotas entre 250a 700m) decorrente de dobramentos e falhamentos das camadas das rochas



calcárias (calcíferos e dolomíticos), arenitos (orotoquartzíticos e fedpspáticos), siltitos e argilitos do pré-cambriano superior pertencentes ao Grupo Alto Paraguai.

Bacia Hidrográfica: bacia do rio Manso um dos principais formadores do rio Cuiabá que por sua vez é afluente do rio Paraguai. O rio Manso tem como principais afluentes e contribuintes para formação do Reservatório de Manso os rios Casca-Roncador, Quilombo e Palmeiras.

Clima: O clima da região sul do estado de Mato Grosso, onde se localiza a bacia do rio Manso e o reservatório da hidrelétrica de Manso, pode ser caracterizado a partir da variação média mensal dos principais índices climáticos regionais (Stralher, 1996), como do tipo Tropical (com duas estações bem definidas) Quente (temperaturas altas durante todo o ano - média anual de 25,6°C -) e Semiúmido (total anual de chuvas em torno de 1300 mm mas com 4 a 5 meses secos - precipitação inferior a 60 mm), com seus regimes controlados sobretudo por massas de ar equatoriais e tropicais (Nimer, 1988). Nesse clima o inverno se caracteriza como estação seca (maio/setembro) possuindo apenas cerca de 15% dos totais anuais de chuva as quais podem ser totalmente ausentes nos meses de junho à agosto (Konrad e Santos, 2009). Já o verão se caracteriza como uma estação quente e úmida marcada por temperaturas médias mensais entre 26 e 27°C e totais mensais de chuva em torno de 200 mm no trimestre de verão.

Solo Predominante: As principais classes de solos que ocorrem na região são: Neossolos Quartzarenicos Orticos, Latossolos Vermelho-Amarelos Distroficos, Plintossolos Petricos Concrecionarios (não foram efetuados estudos de solo)

Vegetação: vegetação de Cerrado do tipo Savana Arbórea com Floresta de Galeria nos vales mais encaixados do relevo, ao longo dos cursos dos rios Manso e Palmeiras, que são os principais formadores do braço norte (área das sub-bacias Palmeiras e Médio Manso). Ainda neste setor, nota-se que aumentava a densidade de áreas de pastagens em sentido das cabeceiras do rio Manso nas áreas das sub-bacias Cavalos, Finca Faca e Caiana, onde também se verificava a ocorrência de ilhas de vegetação de grande porte do tipo Floresta Estacional Decidual Submontana..

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóvel com liquidez e desempenho de mercado baixo, baixo número de ofertas similares, com baixa absorção pelo mercado.



12. CONCLUSÃO

De acordo com documentos acostados nos autos, levantamento dos imóveis paradigmas na região foi realizada a avaliação do imóvel, por meio da metodologia apresentando no corpo deste laudo.

Assim, o valor de mercado do imóvel avaliado é de:

R\$ 763.300,00 (setecentos e sessenta e três mil e trezentos reais)

13. ENCERRAMENTO

Ante o exposto, tendo cumprido todos os esclarecimentos necessários à completa caracterização técnica da avaliação do imóvel, o signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial.

Cuiabá/MT, 06 de novembro de 2.023

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro
CRECI 2651 – CNAI 00031



Selo Certificador COFECI nº 057452

15. ANEXOS

15.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Dados iniciais

Informações Gerais

Relatório Fotográfico

Croqui de Localização

Pesquisa

Cálculos Avaliatório

Mapas e Certidões

15.2 Currículo Resumido



PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - RURAL

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecerer Técnico de Avaliação Mercadológica



Informações Gerais			
Solicitante:	Processo nº: 1001658-67.2022.8.11.004	Data da Solicitação:	
Proprietário:	JAMES JESUINO DE OLIVEIRA	Data da Vistoria:	01/11/2023
Endereço:	Área Rural	Data do Laudo:	06/11/2023
Complemento:	Fazenda Campo dos Veados	Matrícula:	3.8291º Registro de imóveisChapada dos Guimarães /MT.
Bairro:		Objetivo:	Avaliação valor venda
Cidade:	Chapada dos Guimarães	UF:	MT
	CEP:		
		Finalidade:	Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 101,31 ha	Área: 101,31 ha	Área: ha	Área: ha
Construída: 200,00 m²	Construída: m²	Construída: m²	Construída: m²
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: 150,00 ha	Área: ha	Área: 101,31 ha	< Projeto do Imóvel
Construída: m²	Construída: m²	Construída: - m²	< Projeto do Imóvel
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: - ha	< Matrícula

Características do Imóvel	
Topografia:	Fortemente Ondulado
Drenagem:	
Textura:	
Util. Econômica:	pecuária
Aproveitamento:	
Pot. Produtivo:	
Benfeitorias:	não
Altitude:	
Cons. Do Solo:	
Estradas Internas:	não
Melhoramentos:	não
Profundidade:	
Pedregosidade:	
Erosão:	
Precipitação:	

Valor de Mercado
R\$ 763.300,00
(SETECENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL, TREZENTOS REAIS)

Comentários Gerais
O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico:	C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro	Assinatura:
Telefone de Contato:	(65) 981230004	
Identificação:	CRECI 2651 - CNAi 00031	



PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - RURAL

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecerer Técnico de Avaliação Mercadológica

Relatório Fotográfico	
Imagens da área	Imagens da área
Imagens da área	Imagens da área
Imagens da área	Imagens da área



Relatório Fotográfico	
Inserir Descrição	Inserir Descrição
Inserir Descrição	Inserir Descrição
Inserir Descrição	Inserir Descrição



PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - RURAL

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecerer Técnico de Avaliação Mercadológica

Relatório Fotográfico	
Imagens da área	Imagens da área
Imagens da área	Imagens da área



PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - RURAL

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecerer Técnico de Avaliação Mercadológica



PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - RURAL

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecerer Técnico de Avaliação Mercadológica

Avaliando

Endereço:

Área Rural

Bairro:

0

Cidade:

Chapada dos Guimarães

UF:

MT

Área de Terreno (ha):

101,31

Área Construída:

0,00

Situação:

Boa

Preço Anunciado:

N/A

Hidrografia:

Regular

Fonte:

N/A

Topografia:

Fortemente Ondulado

Informante:

N/A

Benfeitorias

Não

Contato

N/A

1 de nov. de 2023 09:34:22

-14°52'49"S - 68°39'47"W

Chapada dos Guimarães

(Mato Grosso)

Classes de Solo

I

IIIw(a)

IVe,s

VIIe,s

IIs

IIIe

Vw(a)

VIII

Ile

IIIe,s

Vle

Áterreno(ha):

0,00

100%

Ile,s

IVs

Vle,s

Índice Calculado:

0%

IIIs

IVe

VIIe

Observações:

Elemento Comparativo 1

Endereço:

Região do Rio Manso 130 Km de Cuiabá sendo 12 de chão

Bairro:

Cidade:

Chapada dos Guimarães

UF:

MT

Área de Terreno (ha):

130,00

Área Construída:

casa com 4 quartos

Situação:

Boa

Preço Anunciado:

R\$ 600.000,00

Hidrografia:

Bom

Fonte:

Oferta

Topografia:

Moderadamente Ondulado

Informante:

Bento Imóveis

Benfeitorias

cerca, curral, poço, pomar, pasto

Contato

(65) 3626-1000

Classes de Solo

I

IIIw(a)

IVe,s

VIIe,s

IIs

IIIe

Vw(a)

VIII

Ile

IIIe,s

Vle

Áterreno(ha):

0,00

100%

Ile,s

IVs

Vle,s

Índice Calculado:

0%

IIIs

IVe

VIIe

Observações:

Elemento Comparativo 2

Endereço:

Agua Fria Região do Rio Manso, proximo do asfalto

Bairro:

Cidade:

Chapada dos Guimarães

UF:

MT

Área de Terreno (ha):

500,00

Área Construída:

casa sede e caseiro

Situação:

Muito boa

Preço Anunciado:

R\$ 6.000.000,00

Hidrografia:

Bom

Fonte:

Oferta

Topografia:

Suave Ondulado

Informante:

CENIT EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA

Benfeitorias

20 pastos, represa, curral, baia

Contato

(65) 99958-4811

Classes de Solo

I

IIIw(a)

IVe,s

VIIe,s

IIs

IIIe

Vw(a)

VIII

Ile

IIIe,s

Vle

Áterreno(ha):

0,00

100%

Ile,s

IVs

Vle,s

Índice Calculado:

0%

IIIs

IVe

VIIe

Observações: benfeitorias: ,cerca, Pocilga coberto, Pomar, Poço artesiano, Galpão

Página 6 de 9

Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 16/02/2024 16:39:40

Número do documento: 23110614263656900000129333874

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23110614263656900000129333874>

Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 06/11/2023 14:26:58

Num. 133615430 - Pág. 13

PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - RURAL

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecerer Técnico de Avaliação Mercadológica

Elemento Comparativo 3											
Endereço:	Margens do Lago do Manso e Rio da Casca										
Bairro:					Cidade:	Chapada dos Guimarães				UF:	MT
Área de Terreno (ha):	180,00		Área Construída:	casa boa							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.600.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Agua Real Imóveis							
Benfeitorias	pasto, pomar,		Contato	(67) 3015-9090 (67) 99988-0090							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado:	0%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 4											
Endereço:	10 KM da Agua Fria										
Bairro:					Cidade:	Chapada dos Guimarães				UF:	MT
Área de Terreno (ha):	700,00		Área Construída:	casa fraca							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 7.000.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	SELO CORRETORA DE IMOVEIS LTDA							
Benfeitorias	pasto, barracão, poço		Contato	(65) 98422-3708 (65) 3624-6802							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 0%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 5											
Endereço:	Agua Fria MT 20										
Bairro:					Cidade:	Chapada dos Guimarães				UF:	MT
Área de Terreno (ha):	2130,00		Área Construída:	casa caseiro							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 21.000.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	AQUATICO EMP. IMOBILIÁRIOS							
Benfeitorias	pasto sujo, cerca		Contato	(65) 99278-9344							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 0%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											



PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - RURAL

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

PTAM - Parecerer Técnico de Avaliação Mercadológica

Elemento Comparativo 6											
Endereço:	Foz do Rio Manso										
Bairro:					Cidade:	Chapada dos Guimarães				UF:	MT
Área de Terreno (ha):	475,00		Área Construída:		casa sede e casa caseiro						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R\$ 7.500.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:		Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		KUHNEN IMÓVEIS						
Benfeitorias	Abaixo		Contato		(65) 9972-0009						
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Calculado:	0%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações Benfeitorias: de pasto formado, tem cercas externas nas divisas e cercas internas de divisão de pastos e corredores na propriedade, casa sede, casa auxiliar e de apoio para funcionários, alojamento, barracões, curral com tronco e sala de manipulação para inseminação											



PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica - RURAL

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

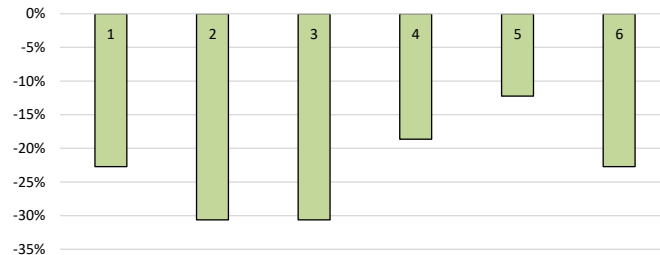
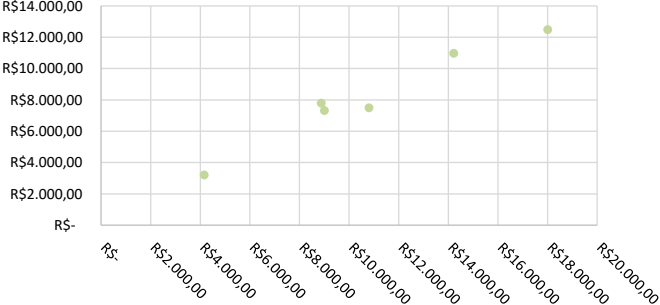
PTAM - Parecerer Técnico de Avaliação Mercadológica

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrográfia				Produto Fatores	Unit-ha Homo	
1	R\$ 600.000,00	130,00	0,90	R\$ 4.153,85	1,000	1,000	0,889	0,870	1,000	1,000	1,000	0,77	R\$ 3.210,70	
2	R\$ 6.000.000,00	500,00	0,90	R\$ 10.800,00	1,000	0,947	0,842	0,870	1,000	1,000	1,000	0,69	R\$ 7.492,23	
3	R\$ 3.600.000,00	180,00	0,90	R\$ 18.000,00	1,000	0,947	0,842	0,870	1,000	1,000	1,000	0,69	R\$ 12.487,05	
4	R\$ 7.000.000,00	700,00	0,90	R\$ 9.000,00	1,053	1,000	0,889	0,870	1,000	1,000	1,000	0,81	R\$ 7.322,65	
5	R\$ 21.000.000,00	2130,00	0,90	R\$ 8.873,24	1,111	0,947	0,842	0,990	1,000	1,000	1,000	0,88	R\$ 7.787,60	
6	R\$ 7.500.000,00	475,00	0,90	R\$ 14.210,53	1,000	1,000	0,889	0,870	1,000	1,000	1,000	0,77	R\$ 10.983,98	

Média	R\$ 10.839,60	Média	R\$ 8.214,04
Desvio	4787,19	Desvio	235,29
Coef. de variação	0,44	Coef. de variação	0,03

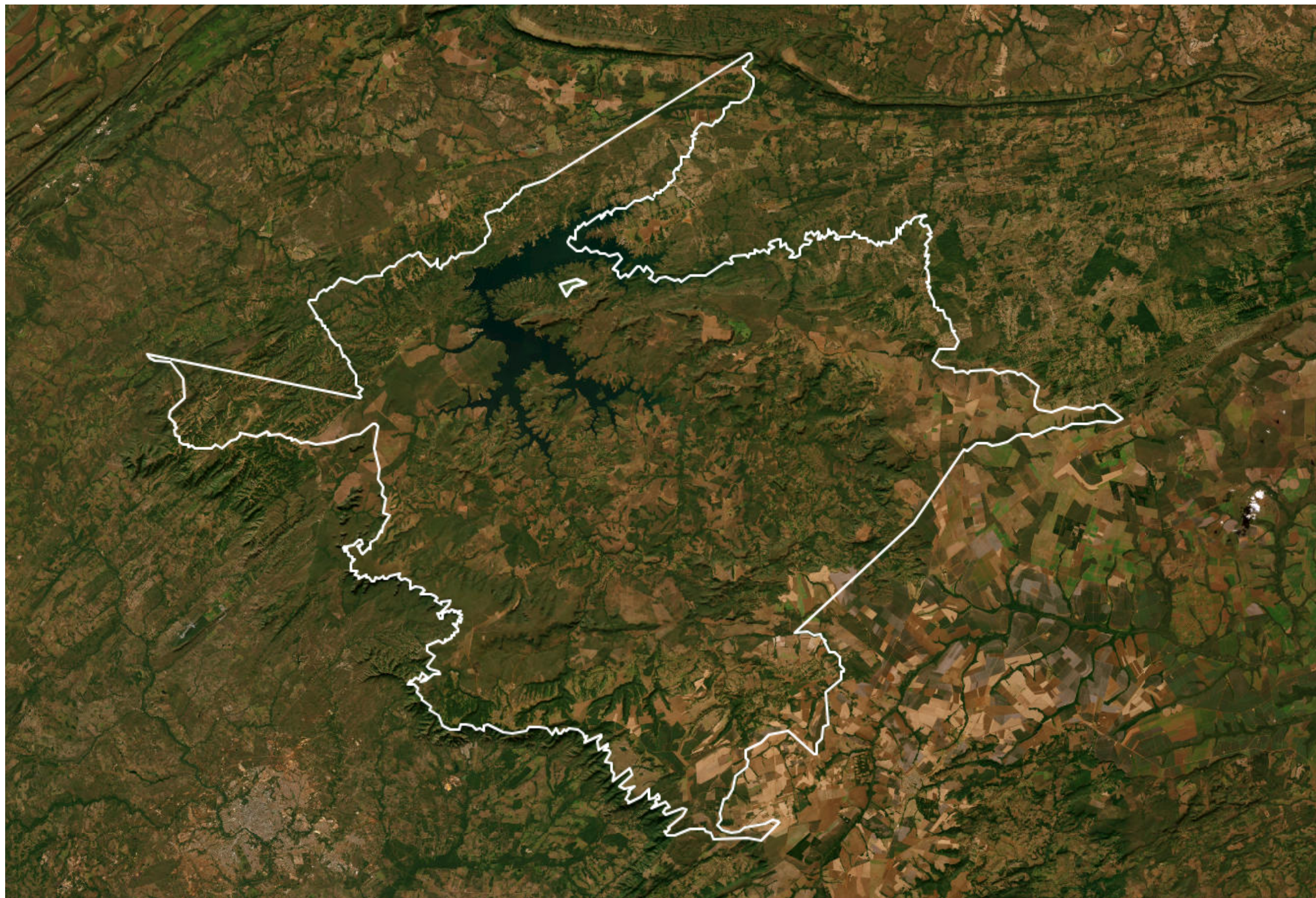
Média Saneada	R\$ 7.534,16
Limite Inferior	R\$ 5.749,83
Limite Superior	R\$ 10.678,25
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	3

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 763.300,00
	101,31		R\$7.534,16		1,00		

DADOS			Tratamento Estatístico	
			Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	6			
Número de Amostras Saneados:	3			
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 5.749,83			
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 8.214,04			
Limite Superior (p/ha):	R\$ 10.678,25			
Média Saneada (p/ha):	R\$ 7.534,16			
T. de Student:	1,886			
Desvio Padrão:	235,29			
Coeficiente de Variação:	0,029			
INTERVALO DE CONFIABILIDADE				
Resultado(p/ha):		R\$ 256,15		
Inferior (p/ha):	-3,22%	R\$ 7.957,88		
Superior (p/ha):	3,02%	R\$ 8.470,19		
Amplitude Total		6,24%		

Comentários sobre o cálculo



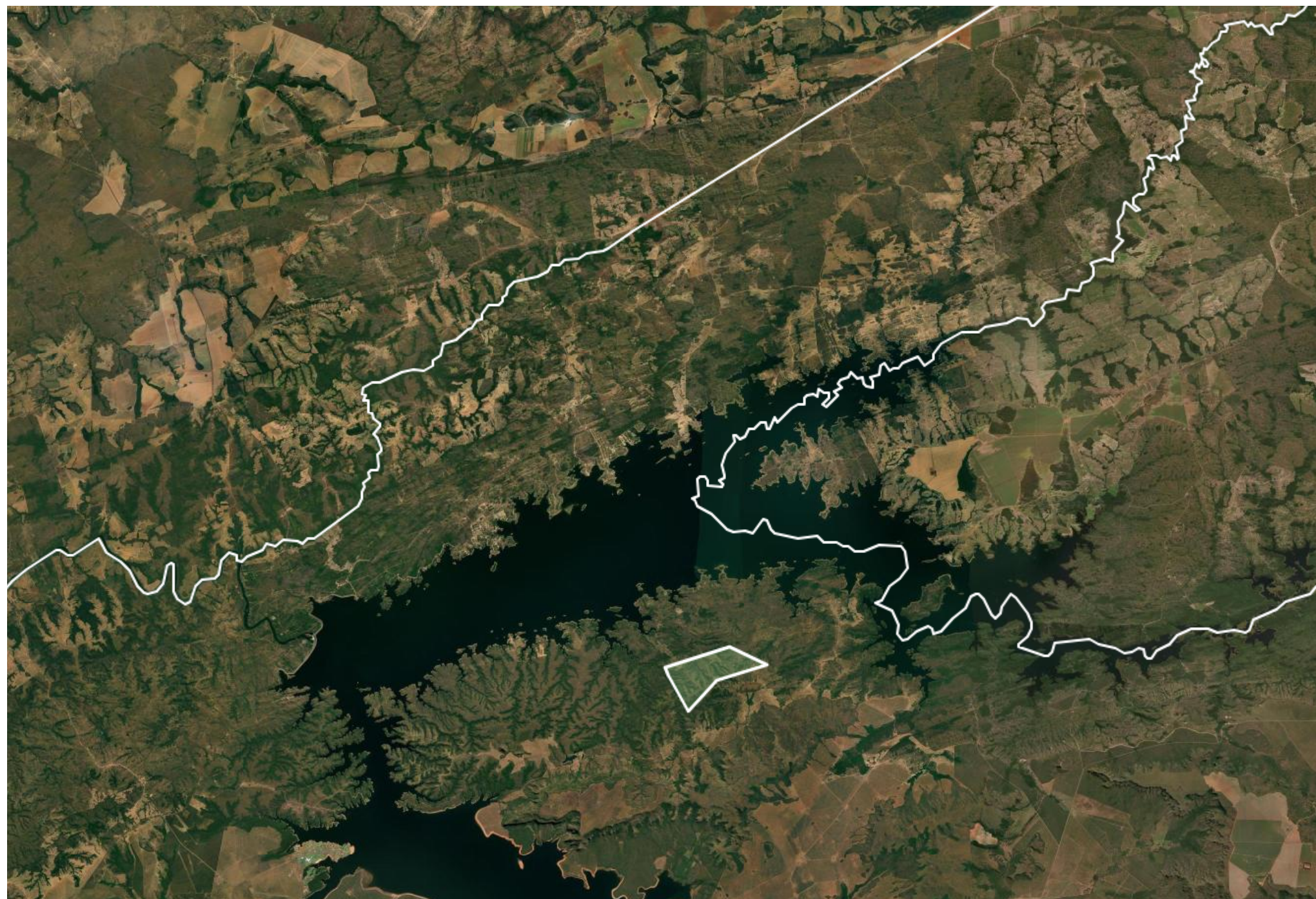


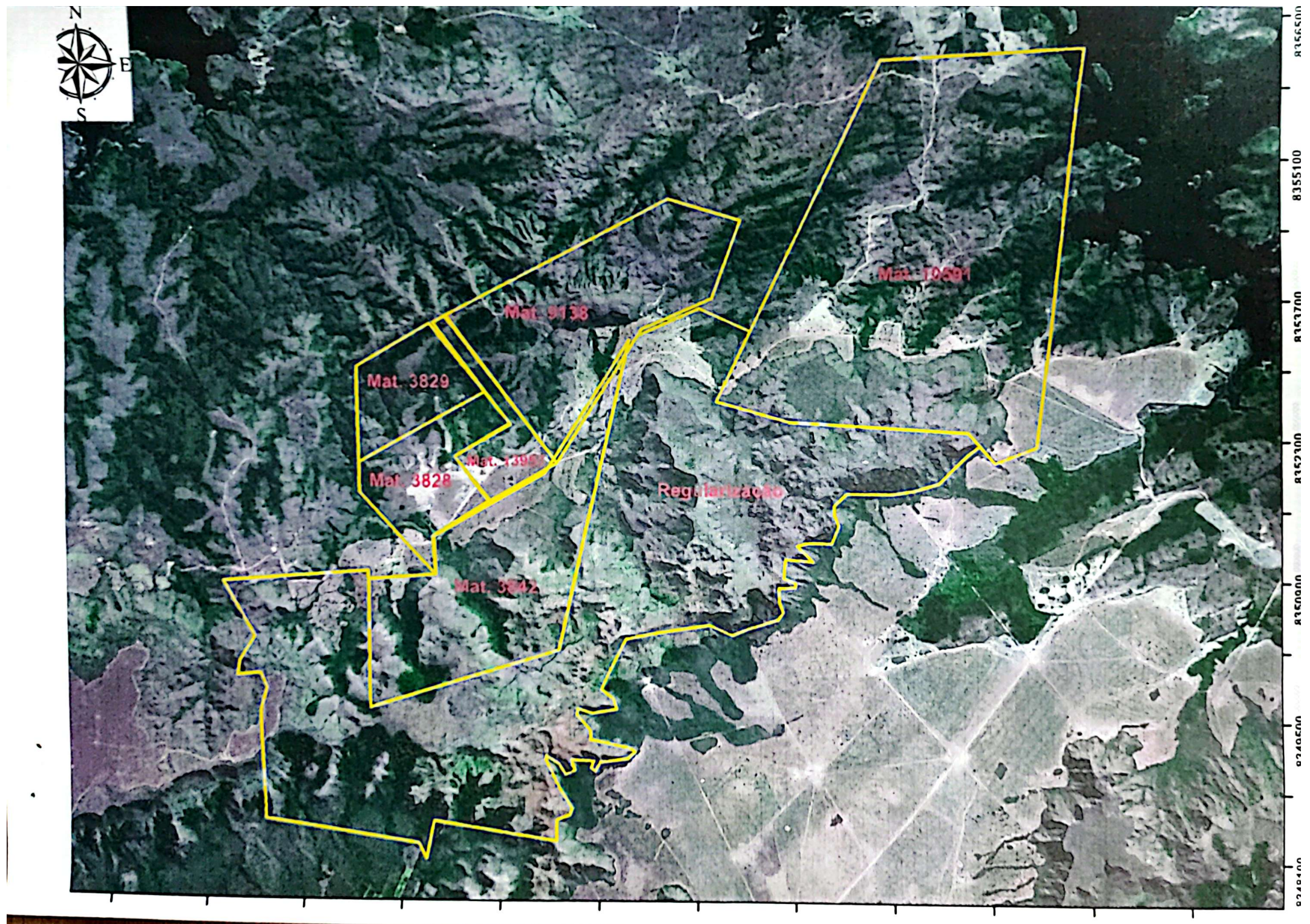
[https://app.vigente.com.br/#/maps\(sidebar:search\)](https://app.vigente.com.br/#/maps(sidebar:search))

1/1



Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 16/02/2024 16:39:40
Número do documento: 23110614263656900000129333874
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23110614263656900000129333874>
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 06/11/2023 14:26:58





Digitalizado com CamScanner





MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 902.012.199.311-6		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Campos Dos Veados					
ÁREA TOTAL (ha) 101,3056		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 13/11/2019		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL -				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CHAPADA DOS GUIMARÃES		UF MT	
MÓDULO RURAL (ha) 40,0000		Nº MÓDULOS RURAIS 1,75		MÓDULO FISCAL (ha) 90,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 1,1256	
				FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MT/CHAPADA DOS GUIMARÃES		DATA REGISTRO 13/11/2012		CNS OU OFÍCIO 63560		MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 3829	
				REGISTRO R5		LIVRO OU FICHA 2DP	
						ÁREA (ha) 101,3056	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA 101,3056		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA 101,3056	

DADOS DO DECLARANTE

NOME JAMES JESUINO DE OLIVEIRA		CPF/CNPJ 695.174.791-15	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 695.174.791-15	NOME JAMES JESUINO DE OLIVEIRA	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	-----------------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 58472059230	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 18/09/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 15,45	VALOR COBRADO 15,45	MULTA 3,09	JUROS 0,31	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO – UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP – FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

Número de Autenticidade
07330.20800.11192.02144



Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 16/02/2024 16:39:40
Número do documento: 23110614263656900000129333874
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23110614263656900000129333874>
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 06/11/2023 14:26:58



MIGUEL KALIX

CORRETOR DE IMÓVEIS - PERITO AVALIADOR

CURRÍCULO RESUMIDO

Miguel José Kalix Ferro formado em Gestão Imobiliária e Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis, formação em Inteligência de Mercado Aplicada ao Mercado Imobiliário pela Prospecta - SP. Registrado sob nº 00031 junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis e inscrito sob nº 2651 no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 19º Região a 25 anos sendo Conselheiro por diversas gestões. Cadastrado junto ao Banco de Peritos do Tribunal de Justiça de Mato Grosso, atuando como perito em processos. Corretor Publico Oficial credenciado conforme Edital no 002/2017-DF da Diretoria do Foro de Cuiabá/MT publicado no DJE nº10048 de 28.06.2017. Cadastrado no Tribunal Regional Federal da 1ª Região como Corretor Avaliador. Vem atuando nos mais diversos setores do mercado imobiliário local, gerenciando equipe de venda de imóveis usados e lançamentos, avaliando imóveis urbanos e rurais para fins de reavaliação patrimonial e judicial.

Na área acadêmica foi o Coordenador do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários da Faculdade UNIRONDON - Cuiabá-MT, professor da disciplina de Operações Imobiliárias do CETEP - Centro de Tecnologia de Educação Profissional.

ENDEREÇO

Avenida Vereador Juliano
da Costa Marques, 615
Residencial Pantanal 3
Torre dos Rios - Apto. 902
Jardim Aclimação
Cuiabá/MT - Brasil
CEP 78.050-253

ENDEREÇO ELETRÔNICO

miguelkalix@gmail.com
miguel@habitrade.com.br

LINKEDIN

in/miguelkalix

TELEFONE

+55 65 98123-0004

