

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Forum Central de São Paulo

Processo Digital nº:	1018869-19.2022.8.26.0100
Classe - Assunto	Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Administração judicial
Requerente:	Massa Falida de Proquip S/A Projetos e Engenharia Industrial
Requerido:	Massa Falida de Proquip S/A Projetos e Engenharia Industrial

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, regularmente habilitado no **CREA** – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Perito Judicial, nomeado às fls.24, e conforme decisão proferida fls. 265, tendo procedido à diligência e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse M. M. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES – DADOS DO MUNICÍPIO
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ARRECADADO
3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
5. ANEXO 2 – MATRÍCULA 236 (GEOREFERENCIAMENTO DESLOCADO)
6. ANEXO 3 – MATRÍCULA 237
7. ANEXO 4 – MATRÍCULA 9.743
8. ANEXO 5 – MATRÍCULA 20.507 – INCRA PA INDEPENDENTE II

1. PRELIMINARES

1.1. HISTÓRICO - DADOS DO MUNICÍPIO: Confresa

População estimada: 35.075 habitantes.

*Censo realizado pelo IBGE (Instituto Brasileiro Geográfico e Estatístico) em 2022.

Dados do clima e precipitação pluviométrica: clima equatorial quente e úmido, com três meses de estiagem de junho a agosto. Precipitação anual: 2.000 mm, com maior intensidade nos meses de janeiro, fevereiro e março. Temperatura média: 28 °C, com máxima de 41 °C e mínima de 15 °C.

Principais atividades: região produtora de soja, milho e pecuária.

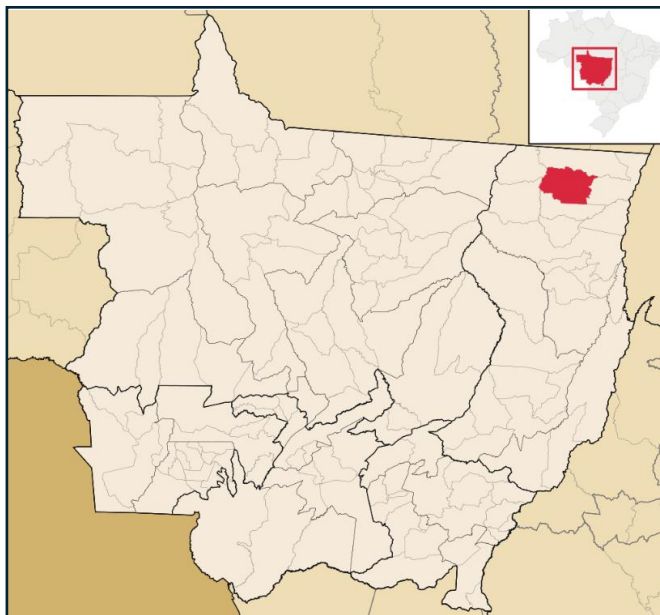
Localização geográfica e altitude: latitude 10°38'38" sul e longitude 51°34'08" oeste, estando a uma altitude de 240 metros acima do nível do mar.

Vegetação: área de transição entre o Cerrado e a Floresta Amazônica.

Área do município: 5.802,314 km²

Municípios limítrofes: Vila Rica, Santa Terezinha, Porto Alegre do Norte, São José do Xingu e Santa Cruz do Xingu.

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CONFRESA NO ESTADO DO MATO GROSSO



1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

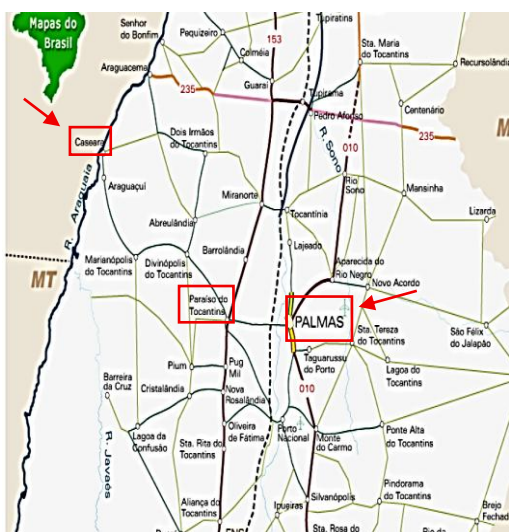
Após pesquisa realizada, o imóvel está localizado no município Confresa, Estado de Mato Grosso, identificado pela Matrícula 236 junto ao Cartório do 1º Ofício da Comarca de São Félix do Araguaia / MT.

Após contratação de empresa Vitruvius Engenharia, o imóvel foi identificado com exatidão sendo estabelecida a estratégia de deslocamento.

Confresa está localizada no Estado de Mato Grosso, e a região, embora não seja o ponto de nascente do rio Araguaia, faz parte da porção sul da bacia hidrográfica do Araguaia, que se estende pelo estado do Mato Grosso.

Nota: O Rio Araguaia percorre quase 3 mil quilômetros, atravessando 119 municípios e sustentando mais de 4 milhões de pessoas. É o segundo rio mais importante da Bacia Hidrográfica do Tocantins-Araguaia.

A cidade de Confresa não recebe vôos comerciais, sendo necessário, a partir da cidade de Palmas / TO, e com locação de veículo, dirigir-se ao local do imóvel conforme abaixo exposto:



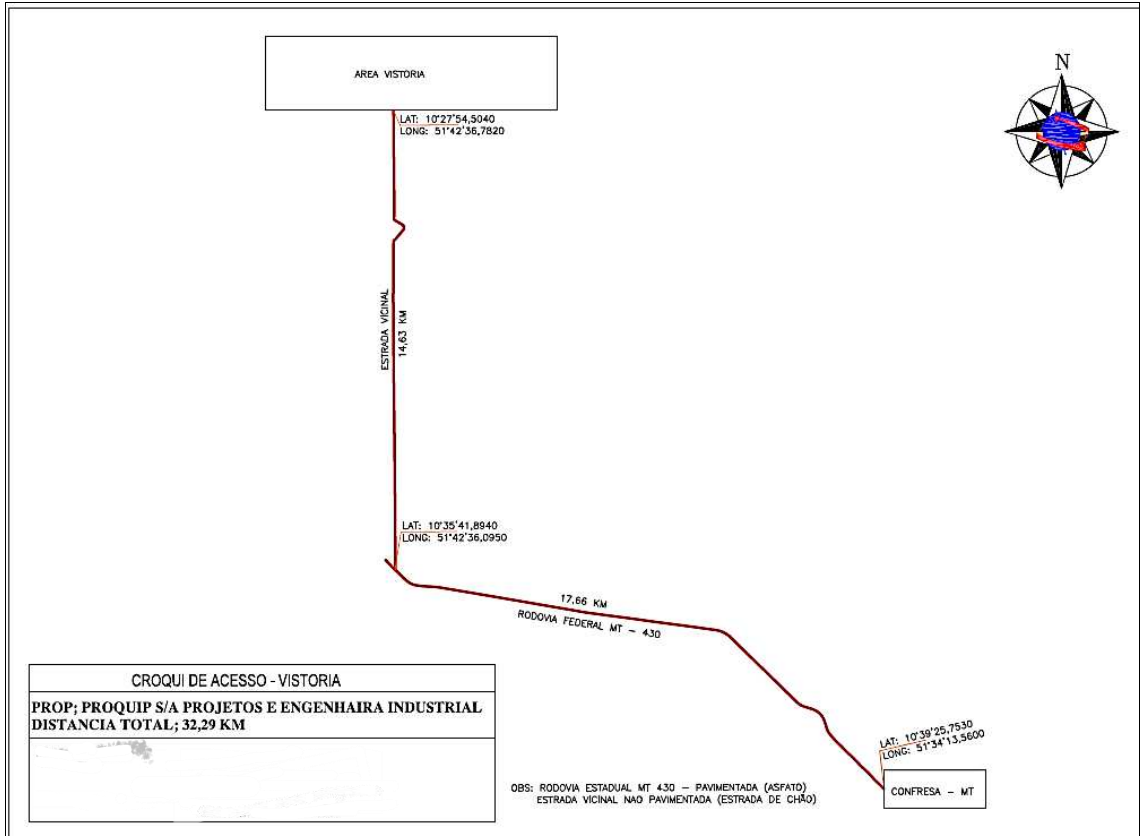
De Palmas para Caseara-TO de carro, a principal rota é através da BR-153 até Paraíso do Tocantins e depois a TO-230 até Caseara. Aproximadamente 256 km.

De Vila Rica a Confresa 104,4 km via BR-158

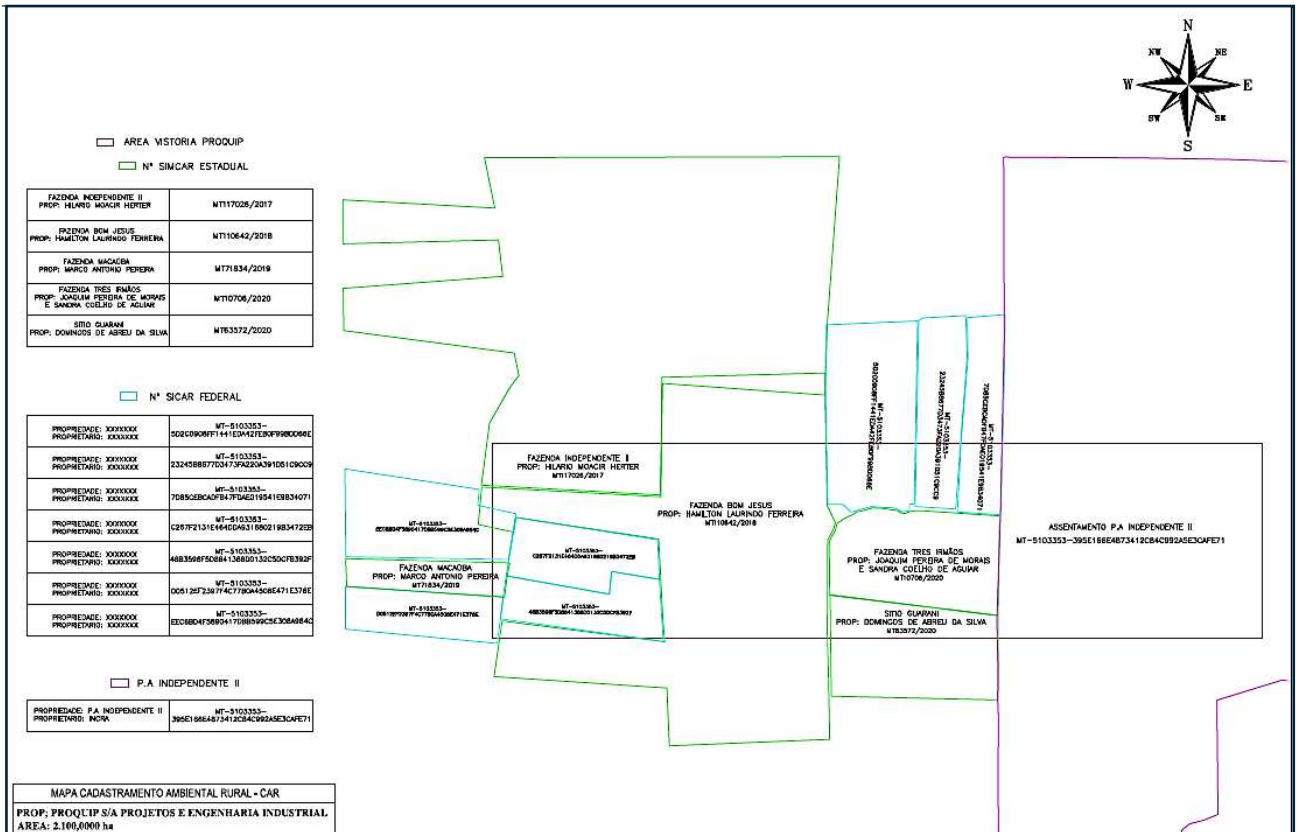
Logística de acesso adotada: Guarulhos /SP – Palmas /TO aéreo. Em Palmas / TO sentido Caseara (283 km), pista asfaltada. Passa o Rio Araguaia de balsa (tempo de travessia é estimado em 01h30) e após, a travessia em direção à cidade Santana do Araguaia/PA, Vila Rica/MT e Confresa.



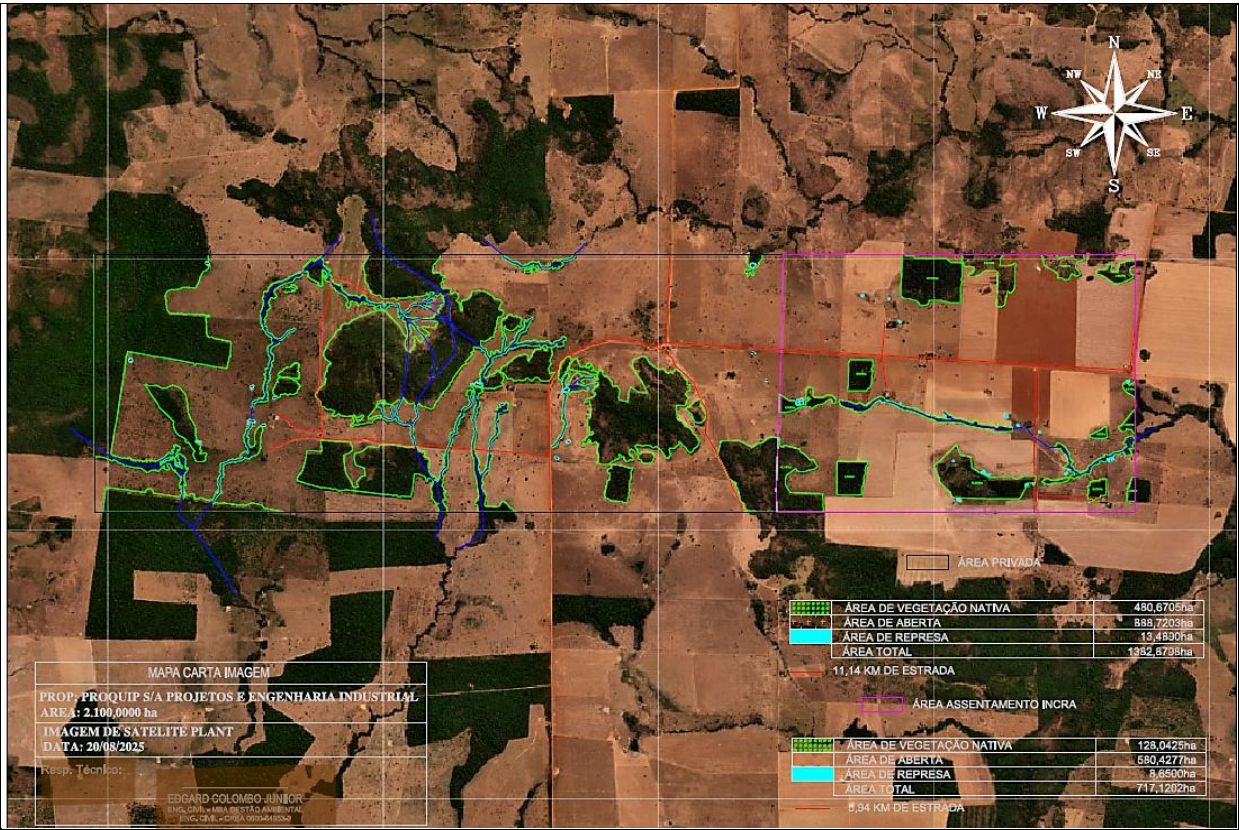
CROQUI DE ACESSO



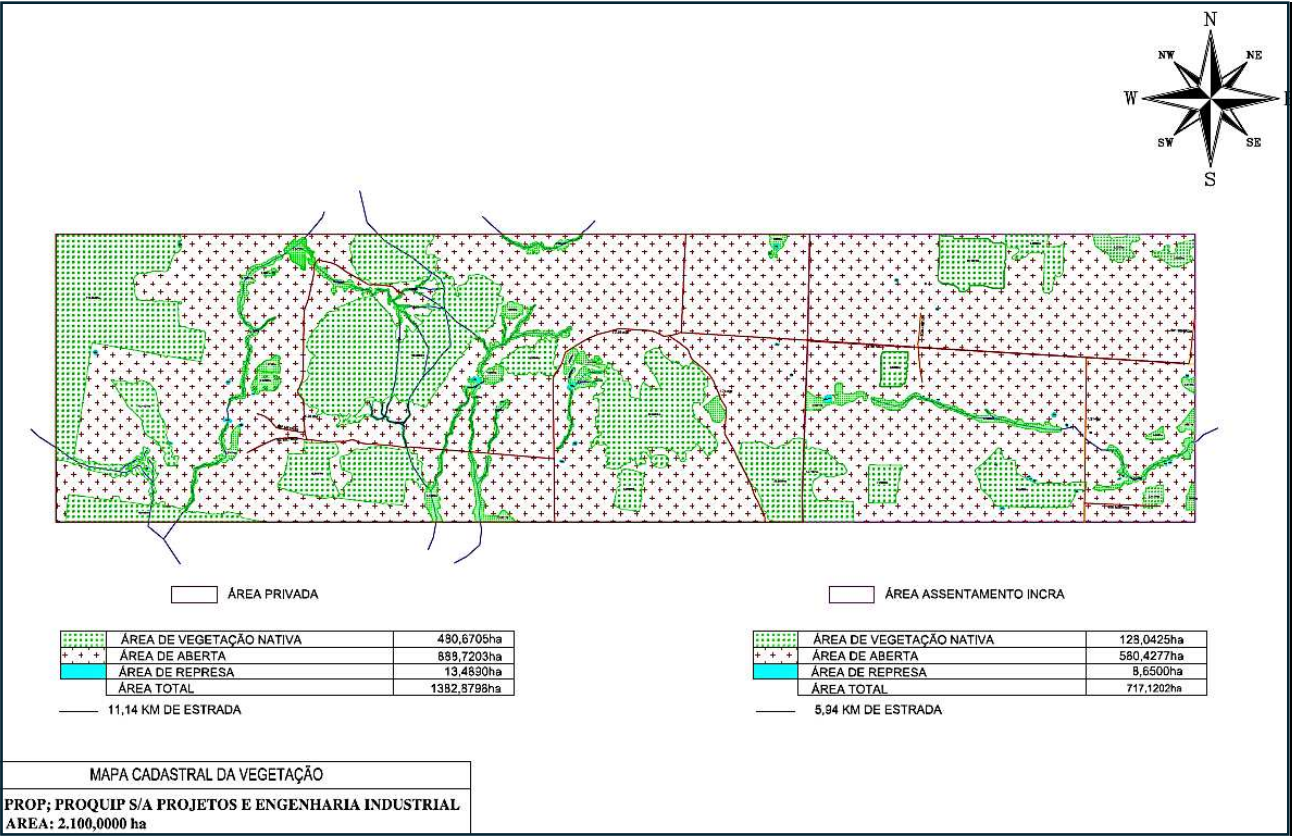
MAPA DE CADASTRAMENTO RURAL



Características do terreno da área avalianda



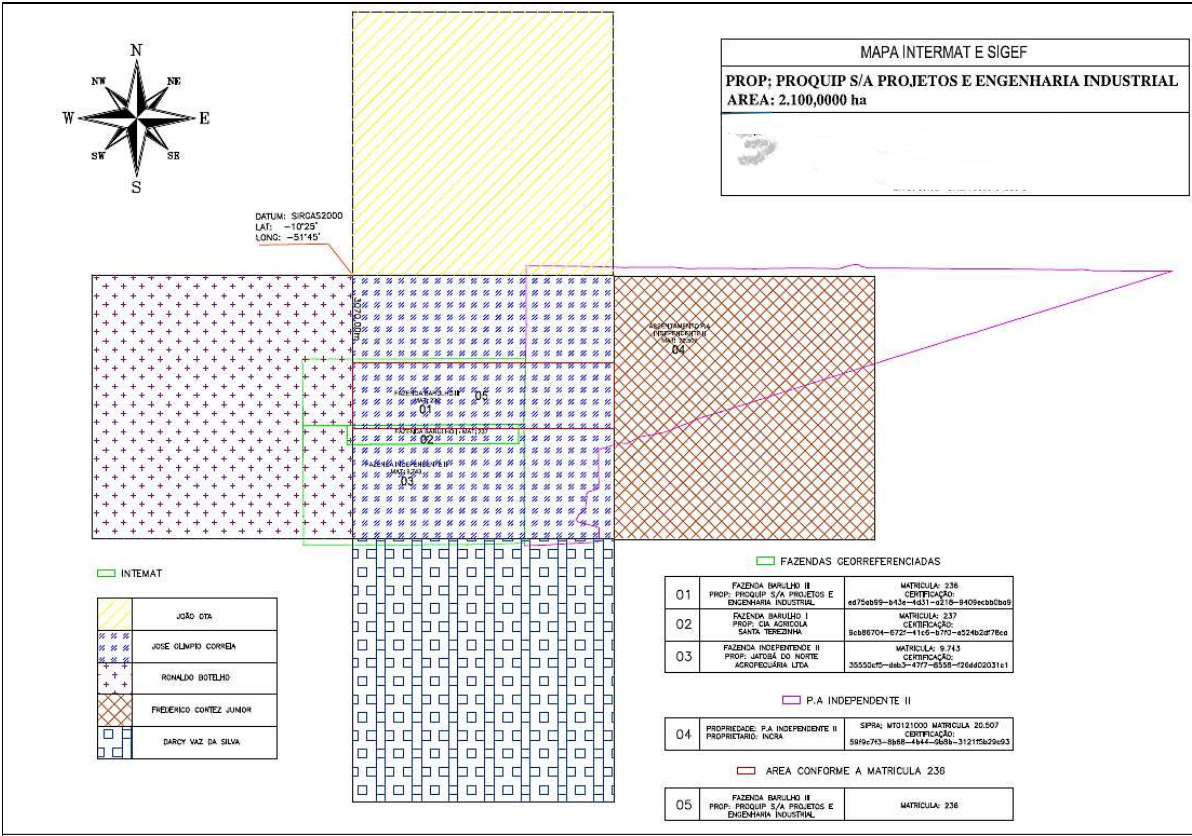
Mapa de vegetação da área



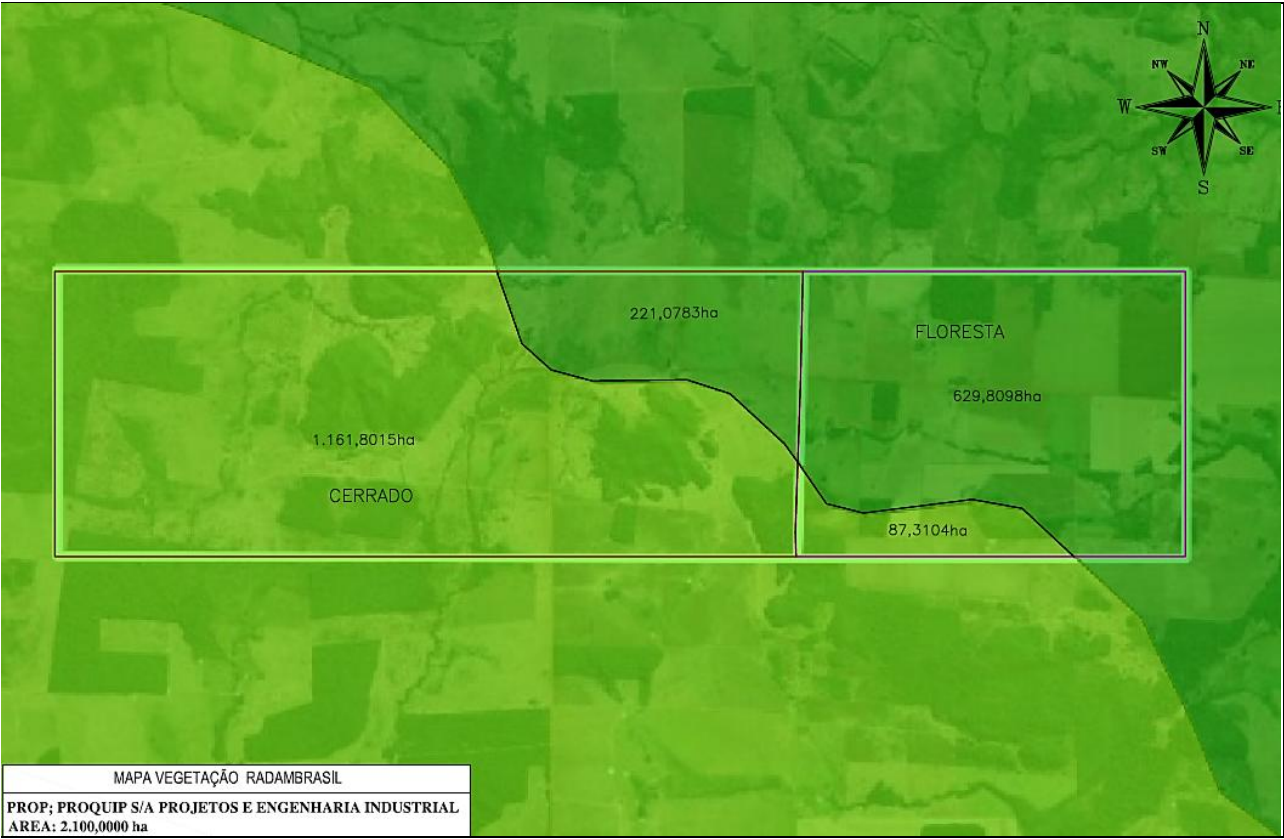
INCRA - INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 77 DE 23 DE AGOSTO DE 2013.

Regulamenta o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais a que se refere o § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Mapa Intermat – SIGEF



Mapa Radam Brasil Vegetação da área Fonte IBGE



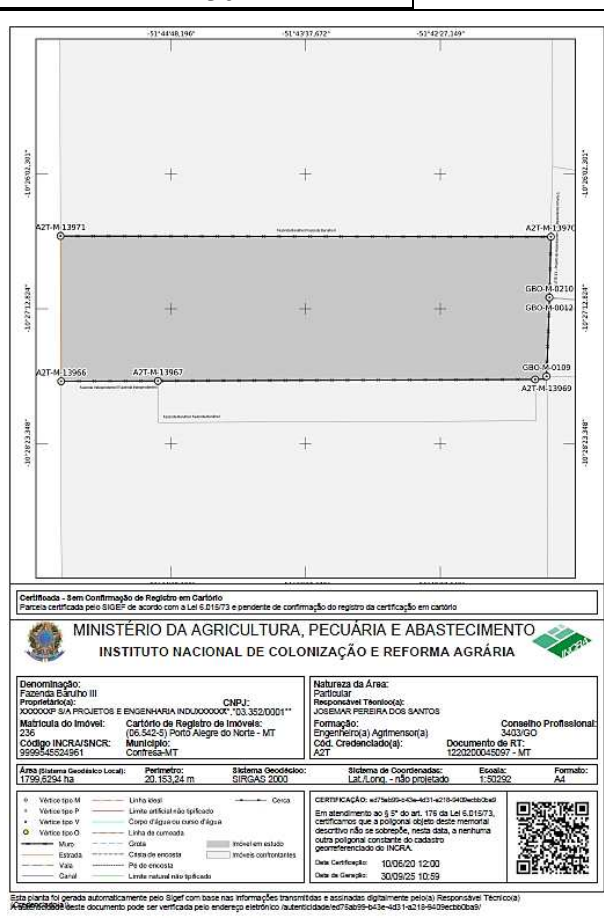
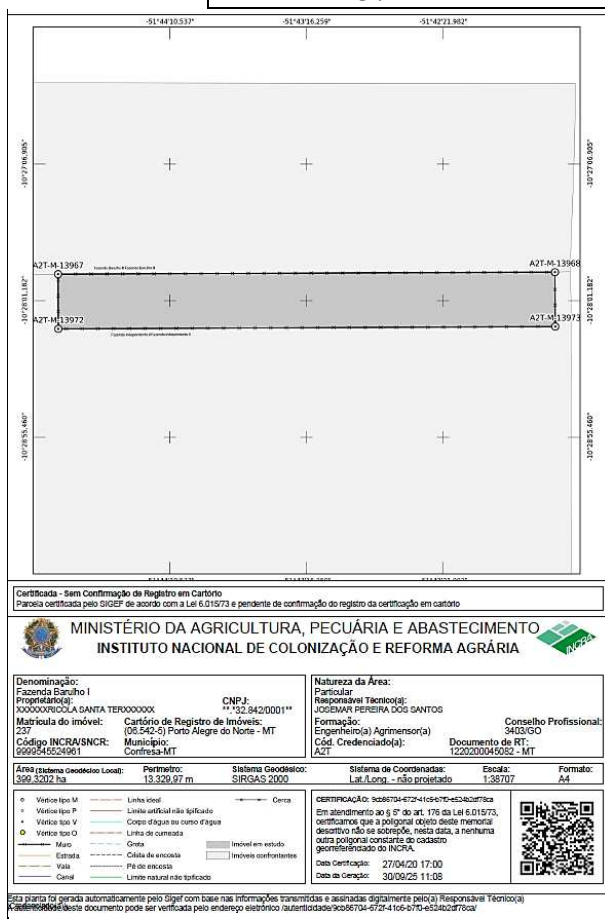
Fazendas com sobreposição e respectivos Geos área remanescente PROQUIP

FAZENDAS GEORREFERENCIADAS	
FAZENDA INDEPENTENDE II PROP: JATOBÁ DO NORTE AGROPECUÁRIA LTDA	MATRÍCULA: 9.743 CERTIFICAÇÃO: 35550cf5-deb3-47f7-8558-f26dd02031c1
FAZENDA BARULHO I PROP: CIA AGRICOLA SANTA TEREZINHA	MATRÍCULA: 237 CERTIFICAÇÃO: 9cb86704-672f-41c6-b7f0-e524b2df78ca
FAZENDA BARULHO III PROP: PROQUIP S/A PROJETOS E ENGENHARIA INDUSTRIAL	MATRÍCULA: 236 CERTIFICAÇÃO: ed75ab99-b43e-4d31-a218-9409ecbb0ba9

Sobreposições de áreas sobre a área avalianda

Matrícula 237- Barulho I

Matrícula 236 – Barulho III



Memorial Descritivo da
Fazenda Barulho I –
Matrícula 237

Memorial Descritivo da
Fazenda Barulho III
Matrícula 236 – Obs. Esta é a
matrícula da área avalianda

Memorial Descritivo Lote 21
PA Independente II
Matrícula 23991

Memorial Descritivo Lote 25
PA Independente II
Matrícula 25052

Memorial Descriptivo
PA Independiente II
Matrícula 20507

o confirmed strain

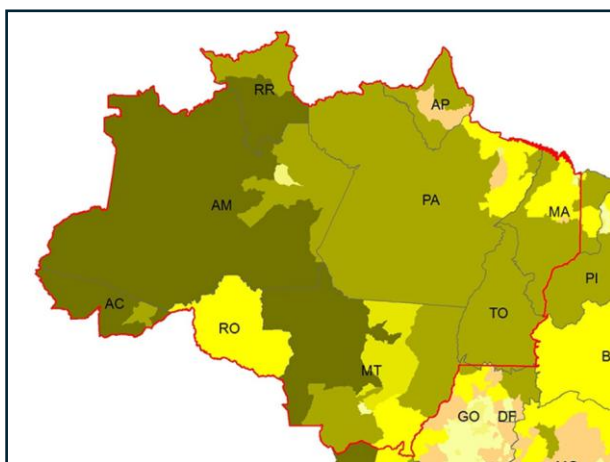
- são considerados Áreas de Preservação Permanente (APP), a distância permitida pelo Código Florestal (atualizado pela Lei nº 12.727/12) que é de: 30 metros, para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura; 50 metros, para os cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura; 100 metros, para os cursos d'água que tenham de 50 a 200 metros de largura; 200 metros, para os cursos d'água que tenham de 200 a 600 metros de largura; e 500 metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 metros.

A Legislação Ambiental determina uma faixa de proteção, considerada Área de Preservação Permanente (APP) de 200,00 m. nas margens de rios

RESERVA LEGAL

De acordo com a Lei 12.651/2012, todo imóvel rural deve manter uma área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal.

A reserva legal em Mato Grosso é um percentual de vegetação nativa obrigatório em propriedades rurais, definido pelo Código Florestal Federal, que varia conforme o bioma. No estado, que faz parte da Amazônia Legal, a exigência é de 80% para imóveis em área de floresta, 35% para áreas de cerrado e 20% para áreas de campos gerais.



Estado MT – incluído na Amazônia Legal
MÓDULO FISCAL (Fonte: INCRA)

Estado (UF): MT / Município: Confresa
Dimensão (ha): 80

Módulo fiscal é uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA para cada município

Selecione o Estado e o Município para consulta:

Estado (UF)	Município	Dimensão (ha)
MT	CONFRESA	80

1.3 FATORES

FATORES DE USO PARA IMÓVEIS RURAIS

8.2.2.14 - A consistência do terreno poderá também ser levada em conta pelo critério geral do item anterior ou, da mesma forma, adotando-se os seguintes fatores corretivos:

Situação paradigma: terreno seco	1,00
Terreno inundável	0,50
Terreno brejoso ou pantanoso	0,60
Terreno alagadiço	0,70

Parágrafo único: Nos lotes contíguos a córregos, salvo casos especiais, deve ser estabelecida uma depreciação de 20% ao longo de uma faixa paralela aos mesmos, com 5m de largura, a contar de cada margem. Nos casos de terrenos nus de grandes proporções deve ser observado, também, o previsto na legislação Federal, Estadual e/ou Municipal.

Consoante NBR 14653-3 serão utilizadas as tabelas dos engenheiros: Otavio Teixeira Mendes Sobrinho e José Carlos Pellegrino, as quais proporcionam homogeneização a partir da capacidade de aproveitamento e viabilidade de acesso

2.5.5. Fator de Aproveitamento (Nota Agrônômica):

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,655	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Adotado **Classe III** – Culturas, pastagens. com práticas de conservação do solo e da água.

CARACTERÍSTICAS DE ACESSO

Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	CARACTERÍSTICAS			Escala de Valor (%)
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e Servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problema sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercept. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

FONTE: Engº Agrº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (1.983)

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Avaliação baseada na NBR 14653-3 Norma para Avaliação de Imóveis Rurais.

Partindo pela MT-430 e estrada municipal até as coordenadas 10°27'55.63"S/ 51°42'37.56"O chega-se ao início da Propriedade.

2.1 VISTORIA

Vistoria efetuada em 14/09/2025, conforme Relatório Fotográfico em anexo.

Efetuada com guia local devido às inúmeras estradas vicinais sem sinalização e sem denominação.

Bioma: caracterizada pela transição entre o Cerrado e a Floresta Amazônica.

Consulta: 6ª Edição Sistema Brasileiro de Classificação de Solos – pag.207 item 4

Solo: tipo podzólico com latossolo vermelho - amarelo

Vegetação típica: floresta e cerrado

Vocação da região: lavoura e pecuária

TOPOGRAFIA: plana com trechos com leve aclive e ondulada

2.2 Do local

Trecho em asfalto a partir da cidade de Palmas até Caseara.

Trecho: Confresa até o local da área arrecadada ~32 km, sendo 17 km em asfalto e ~ 15 km em terra

2.3 Do imóvel - Arrecadação fls.3/4 (Inicialmente Incidente 0064198-09.2001.8.26.0100)

Área total: 2.100 ha / Matrícula nº 236 – Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de São Felix do Araguaia

Cartório do 1.º Ofício

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

Livro N.º 2 REGISTRO GERAL

Marilene Rino Ramos
— OFICIAL —



MATRÍCULA 236 FICHA 236 Comarca de São Félix do Araguaia — Mt.

IMÓVEL: Um imóvel situado no Município de Luciara, nesta Comarca de São Félix do Araguaia, Estado de Mato Grosso, com a área de 2.100,00 ha (dois mil e cem hectares), a ser destacada de uma área maior com a superfície de 8.404,5896 ha, antigo lote 126 da gleba Tapiraguaiá, e cujo imóvel acima designado por área destada "B", possui a seguinte descrição: "Partindo marco 4, marco este situado no meridiano de 51º 45' Oeste e a 3.070,00 metros ao sul verdadeiro do paralelo 10º 25', segue o rumo de 90º 00' leste verdadeiro, numa extensão de 9.120,85 metros até encontrar o marco 3, confrontando a esquerda com a área desmembrada da Sapeva S/A; deste marco, deflete à direita e segue o rumo 18º 00' sul verdadeiro, numa distância de 2.302,42 metros até encontrar o marco 5, confrontando com digo, a esquerda com terras da Sapeva S/A; deste marco deflete à direita e segue o rumo 270º 00' Oeste verdadeiro, numa distância de 9.120,85 metros, até encontrar o marco 6, confrontando à esquerda com a área remanescente da Sapeva S/A; deste marco, deflete à direita e segue rumo 0º 00' Norte verdadeiro, numa distância de 2.302,42 metros, confrontando à esquerda com terras da Fazenda Roncador, até encontrar o marco 4, onde se iniciou esta descrição, encerrando o perímetro a área de 2.100,0 hectares"

Cartório do 1.º Ofício

Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Barra do Garças — Mato Grosso

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

Valdon Varião
OFICIAL VITALÍCIO



Helena Costa Jacarandá
OFICIAL SUBSTITUTA

MATRÍCULA 14.315

FICHA 14.315

Comarca de Barra do Garças - Mt.

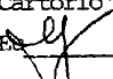
ANVERSO

Anotações da origem da Matrícula 236 verificadas na Matrícula 14.315 emitida pelo Cartório de 1º Ofício de Barra do Garças

“Verso da Folha D”

abril de 1.967; 109) Os vendedores João Nasser e sua mulher, Miguel Nasser e sua mulher e Vicente Nasser e sua mulher de mais 5 área de terras sob os nºs 126A, 126B, 126C, 126D e 126E as quais na totalidade formam o primitivo lote 126 que tem a área total de 8.404,5.896 / hectares, com a configuração de um retângulo achando-se os respectivos marcos deste lote total assim colocados: 1º, comum com terras de Frederico Cortez Junior e com as de João Costa; 2º, comum com terras de João Costa e com as de Ronaldo Botelho; 3º, ante 9.120,85 mts do 1º, ao rumo / de 90º 00' W; 4º, comum com terras de Ronaldo Botelho e com as de Darcy V. da Silva; 5º, ante 9.214,70 mts do 2º, ao rumo de 0º 00' S; 6º, comum / com terras de Darcy V. da Silva e comum as de Frederico Cortez Junior / distante 9.120,85 mts do 3º, ao rumo de 90º 00' E e a 9.214,70 mts do 1º ao rumo de 0º 00' N, lote de terras esse que houvera por compra feita a Jose Olimpio Corre conforme escritura lavrada nas Notas do 4º Tabelião da comarca de Campo Grande .Mt, respectivamente em 26 de setembro

“Verso da Folha G” – Averbação 12/14.315 em 27/12/1.983

AV-12-14.315: O presente imóvel foi transferido a área de 2.100,00 ha. para a Comarca de São Félix do Araguaia - MT, conforme matrícula nº 236 do livro 02 do Cartório Imobiliário da referida Comarca. Barra do Garças, 27 de dezembro de 1.983. 

Projeto de Assentamento do INCRA em Confresa / MT – 1995



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
DIRETORIA DE OBTENÇÃO DE TERRAS - DT
COORDENAÇÃO GERAL DE CRIAÇÃO DE ASSENTAMENTOS E SELEÇÃO DE FAMÍLIAS - DTI

Sistema: SI/PRA
Fonte: SI/PRA
Relatório: 227
Data: 03/06/2025

Projetos de Reforma Agrária Conforme Fases de Implementação
Período da Criação do Projeto 01/01/1900 até 03/06/2025

Código do Projeto	Nome do Projeto	Município Sede	Área (ha)	Nº de Famílias (capac.)	Famílias Assent.	Fase	Ato de criação			Obtenção	
							Tipo	Nº	Data	Forma	Data
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO ESTADO DO MATO GROSSO - SR (13)							UF: MT				
MT0121000	PA INDEPENDENTE II	CONFRESA	8.892,9572	115	109	03	1	00132	29/12/1995	Desapropriação	29/12/1995

00 - Em Obtenção 01 - Pré-Projeto de Assentamento 02 - Assentamento em criação 03 - Assentamento Criado 04 - Assentamento em Instalação 05 - Assentamento em Estruturação 06 - Assentamento em Consolidação 07 - Assentamento Consolidado 08 - Assentamento Cancelado 09 - Assentamento Revogado

Página 240 de 408

CONSULTAS DE VALORES REALIZADAS EM SITES OFICIAIS



OFÍCIO Nº 376/2025/GABPREF
Confresa-MT, 09 de junho de 2024.

Assunto: **Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019**

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, envio abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do município de Confresa para o ano 2025.

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2025	R\$/ha 25.987,12	R\$/ha 20.311,73	R\$/ha 15.565,92	R\$/ha 12.407,96	R\$/ha 9.567,79	R\$/ha 6.232,14

Os dados sobre o levantamento são descritos a seguir:

Responsáveis pelo Levantamento:

- Eng. Agrº. Douglas Abdon Oliveira Geber
- CPF Nº: 502.375.514-20
- Registro Nacional do Profissional - RNP: 1804439380 - CREA-MT: 23545

Essa avaliação, tem como objetivo parametrizar o valor de mercado da terra nua no Município de Confresa — MT para fins judiciais, considerando-se a documentação legal.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR (MDA)
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE MATO GROSSO – SR(13)MT

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS NO ESTADO DE MATO GROSSO - SR (13)MT – RAMT 2024

Data: Cuiabá, março de 2025

Mercado Regional de Terras Norte Araguaia– MRT 7

Este mercado regional é composto por 18 municípios sendo eles: Vila Rica, Santa Cruz do Xingú, Novo Santo Antônio, São José do Xingu, Serra Nova Dourada, Confresa, Luciara, Santa Terezinha, São Félix do Araguaia, Porto Alegre do Norte, Nova Nazaré, Araguaiana, Cocalinho, Ribeirãozinho, Torixoréu, Araguaína, Pontal do Araguaia e Ponte Branca.

A área total dos municípios citados é de 101.199,78 km² ou 11,20% do território do Estado.

Este mercado é delimitado a oeste por terras indígenas que impedem o trânsito normal de pessoas e mercadorias, a leste pelo rio Araguaia e devido às vastas planícies alagáveis características que influenciam fortemente a formação do preço das terras e também dificulta o trânsito.

A região ainda é predominantemente pecuarista, mas a agricultura tem avançado.

Tabela 7) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Norte Araguaia– MRT 7

PPR/SR(13)MT/2024/MRT 7 - NORTE ARAGUAIA (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	21.498,53	18.273,75	24.723,31	23.814,01	20.241,91	27.386,11
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola	42.489,85	36.116,37	48.863,33	48.946,45	41.604,49	56.288,42
Pecuária	20.106,05	17.090,14	23.121,96	22.028,98	18.724,63	25.333,33
Exploração Mista	29.920,47	25.432,40	34.408,54	33.687,48	28.634,36	38.740,60
Vegetação Nativa	9.469,61	8.049,17	10.890,05	9.774,03	8.307,92	11.240,13
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos (alta cap. prod.)	41.994,42	35.695,26	48.293,59	48.449,72	41.182,27	55.717,18
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)	17.105,16	14.539,39	19.670,94	18.535,83	15.755,46	21.316,21
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (alta cap. sup.)	24.529,27	20.849,88	28.208,66	27.037,78	22.982,11	31.093,44
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (média cap. prod. e sup.)	29.920,47	25.432,40	34.408,54	33.687,48	28.634,36	38.740,60
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos Cerrado (alta cap. prod.)	52.014,40	44.212,24	59.816,55	60.557,06	51.473,50	69.640,62
Pecuária - Bovino-Pastagem Rio Araguaia	11.981,74	10.184,48	13.779,00	13.463,12	11.443,65	15.482,59
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Cerrado (alta cap. sup.)	30.466,25	25.896,31	35.036,19	33.214,00	28.231,90	38.196,10
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Cerrado (média cap. sup.)	16.380,03	13.923,03	18.837,04	17.791,05	15.122,40	20.459,71

1º Nível Categórico (Uso ou Potencial de Uso do Solo) Pecuária: Este nível categórico compreende a criação e a produção de bovinos, caprinos e ovinos em sistemas extensivos, semi-intensivos e intensivos. Podem ser subdivididos de acordo com a espécie, o sistema de criação e o nível tecnológico.

2º Nível Categórico (Característica do Sistema Produtivo) Pecuária Diversos: Tanto a produção quanto a produtividade são médias, seja na pecuária bovino ou ovino, que ocorrem no sistema de exploração extensivo e semi intensivos. Encontramos essa tipologia com média capacidade de produção. Pecuária Bovino/Pastagem Plantada: Compreende os imóveis que desenvolvem a pecuária em pastagens plantadas características de cada região.

3º Nível Categórico (localização - município ou região). Toda atividade ocorre em um determinado lugar, entretanto para se tornar um 3º nível categórico é necessário haver uma diferença clara das atividades refletidas no mercado de terras que justifique a sua criação. Sendo assim, nestes casos deve-se informar o nome da região ou município onde se localiza a exploração

Obs. Os valores apresentados levam em consideração os seguintes aspectos: a documentação do imóvel com matrícula registrada, CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) e respectivo geo referenciamento, além condições de ocupação.

Nota: na vistoria efetuada, na área avalianda, foi percorrido a partir do local indicado no Relatório Fotográfico, estando a área localizada após a demarcação dos marcos estabelecidos pelo assentamento do INCRA, especificamente **Lotes 13 e 20**.

Fator utilizado para homogeneização de áreas

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

PESQUISA de ELEMENTOS COMPARATIVOS

Efetuada consultas, considerando-se: localização, acesso, aguadas, aproveitamento da área, solo, topografia, documentação da propriedade e demais características. Utilizado Coeficiente de Elasticidade, aplicando um redutor de 10 % sobre o valor das ofertas, para determinação do valor médio do hectare (terra nua) na micro região, para em seguida, após homogeneização, obter-se o valor do hectare para a propriedade avalianda.

1) Local: Cana Brava do Norte / Confresa / MT

Área: 4.435,00 hectares

Valor pedido: R\$130.000.000,00

Descrição: Casa sede, casa funcionário, cantina, barracão de máquinas, energia elétrica, 10 km do asfalto, energia trifásica a 10 km, região de lavoura safra e safrinha.

Sendo: 1.400 ha de área em agricultura ativa, 1.300 ha de área consolidada que faz agricultura totalizando 2700 ha aptos p/. lavoura. Com 400 ha consolidada para pecuária, 1.200 ha de área em reserva. Solo: Argila 25% / Altitude 330 m / Precipitação anual 1870 - 2000 mm Topografia plana. Do total tem 296 ha em regularização mas só paga quando tiver pronto

Contato: São Paulo Fazendas corretor Helvecio Zampieri Filho / tel. (11) 2956-3581



2) Local: Confresa / MT

Área: 759,88 hectares (157,00 alqueire goiano)

Valor pedido: R\$25.000.000,00

Descrição: Planta 100 alqueires, sendo 80% plana, boa de água, 1 casa, 1 curral grande para 500 cabeça gado. Documentação 100%.

Contato: AWM Imóveis / tel. (62) 3089-2100 / Rogério - (62) 98255-6560



3) Local: Confresa / MT

Área: 2.840,00 hectares

Valor pedido: R\$62.000.000,00

Descrição: com sede, energia, internet, água, 2 acessos, pista de pouso distante 6 km da fazenda, documentação pronta para transferir.

Contato: Imobiliária Capitalize / tel. (86)9 8873-4073 (86)3232-7967



4) Local: Confresa / MT

Área: 1.936,00 hectares (400,00 ha útil)

Valor pedido: R\$75.000.000,00

Descrição: propriedade estruturada e piqueteada para pastejo rotacionado, comportando alta lotação de animais. Curral completo, Barracão, Pátio para armazenamento de silagem, Oficina, Garagem de máquinas, Depósitos e Casas.

Porteira fechada com 17 módulos, todos com 4 piquetes e com praça de Alimentação contendo 22 bebedouros de concreto em cada módulo, com bóias automáticas e linha de cocho de 50 m.

coberta, em todos os Módulos; são 64 piquetes (pastos) de mombaça e zuri, todos corrigidos.

Solo: Teor de Argila de 25% a 56%; Média de 2.100 mm de Chuvas.

Documentação completa da Fazenda.

Curral com passarela superior, 2 embarcadores, farmácia, quarto de arreios, tronco e balança com Capacidade para 1.500 cabeças. Barracão com piso concretado e murado, com boxes individuais

para armazenagem de insumos (milho, farelo de Soja e outros) para produção de ração. Pátio cascalhado para armazenamento de silagem de volumoso; oficina e garem de máquinas e implementos, depósito/posto de combustível; reservatório de água abastecido por poços artesianos com captação de 25.000 l/hora. Rede de água subterrânea que leva água a todos bebedouros nos módulos; com 4 Casas + 1 Apartamento sede;

Obs.: Lista de equipamentos da fazenda, será repassada oportunamente.

Contato: João Severo Imóveis / tel. (61) 99139-6060



5) Local: Confresa/ MT

Área: 4.000,00 ha com 1.800 ha abertos sendo 1.200 plantando soja há 4 anos, 600 ha gradeado.

Valor pedido: R\$150.000.000,00

Descrição: a 80 km de Confresa 15 km do asfalto. Partes dela tem que fazer dreno. Parte plantando e parte na pecuária. Solo: Argila de 20% a 35% com toda estrutura montada

Contato: A&F Agrofazendas / tel. (44) 99136 -2448



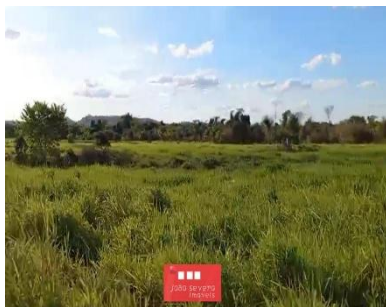
6) Local: Confresa / MT

Área: 111,32 hectares sendo 23,00 ha útil

Valor pedido: R\$2.800.000,00

Descrição: 19 alqueires de pasto, divididos em 10 áreas, todas com acesso a água; Infraestrutura: 1 casa e um curral simples. A 30 km de Confresa, sendo 22 km em estrada de terra.

Contato: João Severo Imóveis / tel. (61) 99139-6060



7) Local: Confresa / MT

Área: 445,09 hectares (76,00 alqueires). Obs. alqueire na região é 4,84 ha - alqueirão

Valor pedido: R\$15.200.000,00 (R\$ 200.000,00 / alqueire)

Descrição: fazenda plana, com pastagem, para agricultura e/ou pecuária. A 70 km de Confresa, sendo 45 de asfalto.

Contato: Imobiliária Triângulo / tel. (66) 98404-0870



Pesquisa terra bruta região Confresa / MT							
item	área (hectares)	Valor pedido (R\$)	Hom. Fator localização	Fator Área	Área útil (ha)	Valor terra bruta	valor/ hectare
1	4.435,00	130.000.000,00	0,71	1,157	2.700,00	50.000.000,00	9.318,05
2	759,88	25.000.000,00	1,00	0,861	531,92	7.500.000,00	8.502,23
3	2.840,00	62.000.000,00	1,25	1,198	1.988,00	18.600.000,00	9.805,38
4	1.936,00	75.000.000,00	0,50	1,043	400,00	30.000.000,00	8.082,84
5	4.000,00	150.000.000,00	0,63	1,142	1.800,00	60.000.000,00	10.708,88
6	111,32	2.800.000,00	1,00	0,533	23,00	2.220.000,00	10.628,04
7	445,09	15.200.000,00	1,00	0,754	311,56	6.080.000,00	10.294,33
Valor médio							9.507,57
Limite superior (20%)							11.409,08
Limite Inferior (20%)							7.606,06

Valor adotado para terra bruta da região do imóvel avaliando: R\$9.507,57 (nove mil quinhentos e sete reais e cinquenta e sete centavos / hectare).

VALOR DO IMÓVEL

Nota: o órgão responsável pela regularização de terras no Estado do Mato Grosso é o INTERMAT - Instituto de Terras de Mato Grosso.

A área arrecadada não possui CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, documento cadastral necessário para transferir, arrendar, hipotecar, desmembrar e/ou partilhar. Também sem Georeferenciamento. Além das sobreposições apontadas.

Obs. A área do INCRA denominada PA (Projeto de Assentamento) Independente II, estabelecido há cerca de 30 anos é considerada irrecuperável e irretratável com o estabelecimento de lotes e comunidades consolidadas.

Com a exclusão da área total da Área do Projeto de Assentamento INCRA Independente II temos:
Área total da matrícula nº 236: 2.100,00 ha

Área de Assentamento INCRA: 720,00 ha (**estabelecido em 29/12/1995**)

Área remanescente: 1.380,00 ha

Especificamente temos:

Características do terreno da área avalianda

ÁREA DE VEGETAÇÃO NATIVA	480,6705ha
ÁREA DE ABERTA	888,7203ha
ÁREA DE REPRESA	13,4890ha
ÁREA TOTAL	1382,8798ha

Área útil = Área aberta + área de represas (açudes, córregos) = 888,7203 + 13,4890 = 902,2093

Valor Área útil = Área útil X Valor / Hectare = 902,2093 X 9.507,57 = **8.577.818,07**

Área de vegetação nativa = 480,6705

Valor Área nativa = Área nativa X 1/2 Valor / Hectare = 480,6705 X 9.507,57/2 = **2.285.004,21**

Valor da avaliação da área remanescente da PROQUIP S/A Engenharia e Projetos Industriais nas condições em que se encontra o imóvel

Valor da área = Valor da área útil + valor da área mata nativa = 8.577.818,07 + 2.285.004,21

Valor da área = 10.862.822,28

Arredondando temos

Vi = R\$10.860.000,00 (dez milhões oitocentos e sessenta mil reais)

Nota importante: para a área remanescente deverá ser efetuado o parcelamento e desmembramento da área do Projeto de Assentamento do INCRA e levantamento georreferenciado para devida titularidade junto ao INCRA e INTERMAT.

Nota: de acordo com consulta efetuada, o prazo para georreferenciamento está prorrogado para Outubro / 2029

Nota importante: há processo abaixo indicado, Ação de Usucapião, que cita área da PROQUIP

0000537-11.2015.8.11.0059

Processo **USUCAPIÃO** na comarca de **PORTO ALEGRE DO NORTE**

Recursos: 0000537-11.2015.8.11.0059 - Usucapião

Lotação:

2ª VARA DE PORTO ALEGRE DO NORTE

Assunto:

Usucapião Especial (Constitucional)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado (Mercado Regional de Terras), dos parâmetros adotados, das circunstâncias documentais, e demais apontamentos, avalio o imóvel, localizado no município de Confresa, Estado do Mato Grosso, sem denominação, aproximadamente a 35 km da cidade de Confresa, Matrícula nº: 236 (Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de São Felix do Araguaia:

Área original: 2.100,00 hectares

Área remanescente do imóvel: 1.382,8798 hectares

Valor da Avaliação = R\$10.860.000,00 (dez milhões oitocentos e sessenta mil reais).

Este signatário requer à V. Exa. que as matrículas nºs.: 236 (geo deslocado), 237 e 9.743 seja efetuado requerimento junto ao INCRA para os cancelamentos de certificação apontando os respectivos **Códigos de Certificação**, abaixo especificados, tendo em vista a sobreposição sobre a área remanescente da PROQUIP S.A. Projetos e Engenharia Industrial.

FAZENDA INDEPENDENTE II PROP: JATOBÁ DO NORTE AGROPECUÁRIA LTDA	MATRÍCULA: 9.743 CERTIFICAÇÃO: <u>35550cf5-deb3-47f7-8558-f26dd02031c1</u>
FAZENDA BARULHO I PROP: CIA AGRÍCOLA SANTA TEREZINHA	MATRÍCULA: 237 CERTIFICAÇÃO: <u>9cb86704-672f-41c6-b7f0-e524b2df78ca</u>
FAZENDA BARULHO III PROP: PROQUIP S/A PROJETOS E ENGENHARIA INDUSTRIAL	MATRÍCULA: 236 CERTIFICAÇÃO: <u>ed75ab99-b43e-4d31-a218-9409ecbb0ba9</u>

Pelo exposto se depreende que o imóvel avaliado não é considerado como livre e desembaraçado.

Encerro este trabalho que consta de 20 (vinte) folhas digitalizadas num só lado e 5 (cinco) anexos, estando esta última datada e assinada.

Anexo 1 – Relatório Fotográfico

Anexo 2 – Matrícula 236 (georeferenciamento deslocado)

Anexo 3 – Matrícula 237

Anexo 4 – Matrícula 9.743

Anexo 5 – Matrícula 20.507 – INCRA PA Independente II

Nada mais havendo a relatar, apresento à V. Exa. meus protestos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição de V. Exa. à qualquer esclarecimento.

São Paulo, 05 de novembro 2.025



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Processo Digital nº:

1018869-19.2022.8.26.0100

Requerente:

Massa Falida de Proquip S/A Projetos e Engenharia Industrial

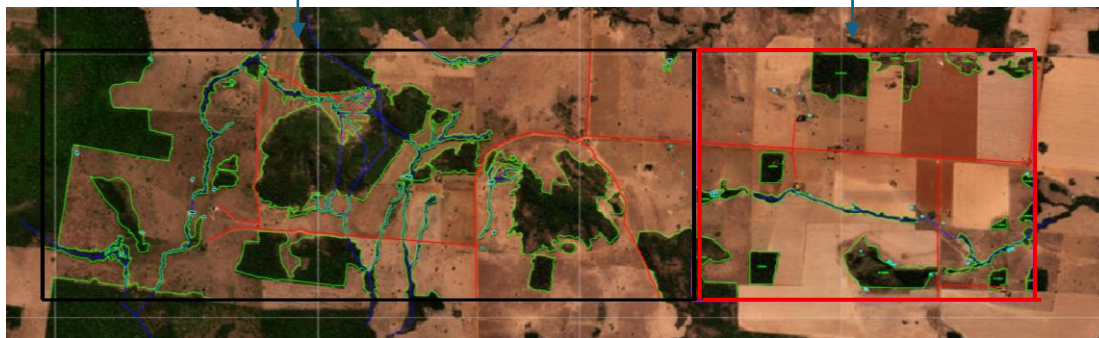
Requerido:

Massa Falida de Proquip S/A Projetos e Engenharia Industrial

Vistoria: 14/09/2025

Área remanescente PROQUIP

Área de Assentamento INCRA



Trechos da estrada de acesso ao imóvel avaliando



Vista de imóveis no Assentamento INCRA

Benfeitoria na área do assentamento



Vista do relevo na micro região



Cerca em propriedade no assentamento
junto à estrada



vista da estrada para acesso à área avalianda
com benfeitoria em lote INCRA



Vista de benfeitoria em lote
no assentamento INCRA



cerca de lotes no assentamento INCRA
e vista de porteira ao fundo na foto



Cerca ao logo de divisa de lotes
no assentamento INCRA



vista do relevo e vegetação
em lote do assentamento INCRA



Vista de árvore de grande porte
ao longo da estrada de acesso



porteira de acesso à propriedade
na área do assentamento INCRA



Energia ao longo do trecho Vila Rica Confresa



local ao longo da estrada com benfeitoria



Portão de acesso à lote INCRA



Benfeitorias em lote INCRA

Trecho da estrada de ligação entre
Vila Rica - ConfresaÁrea de pastagem ao longo da
estrada de acesso à área do imóvel avaliando

Cerca de divisa de invernada



vista do relevo da micro região

Marcos de concreto em lotes de divisa do Projeto de Assentamento do INCRA PA Independente II com
área remanescente da PROQUIP

Trechos de estrada na região da área avalianda e do assentamento INCRA



Linha de energia paralela à estrada



Porteira de acesso à propriedade não identificada



trecho de estrada no trecho Vila Rica Confresa próximo da propriedade avalianda



Mourão de cerca utilizado nas propriedades do INCRA na micro região (divisão de lotes)



Igreja

INCRA – Projeto de
Assentamento (PA)
Independente II
(em negrito)

Área predominante em pastagens para pecuária (Área INCRA)



Rede de energia em trecho da estrada
utilizada para a vistoria ao imóvel avaliando



Trabalho de espalhamento de calcário em
propriedade ao longo da estrada



Verificação do solo na micro região e formação de pastagem em propriedade ao longo da estrada utilizada para vistoria (na divisa da Área do Projeto de Assentamento do INCRA com a área remanescente da Proquip)



Comércio localizado próximo da divisa entre PA II (Lote 13) e início da área remanescente da Proquip

Comércio na estrada utilizada para vistoria da área avalianda



Vista de benfeitoria próximo da estrada

área formada e ao fundo área com vegetação nativa



Formação de pasto na micro região – predomínio da atividade pecuária (Área PROQUIP)



Trecho da estrada utilizada para vistoria da área avalianda (remanescente Proquip) após o assentamento INCRA PA Independente II



Trecho de estrada dentro da área remanescente PROQUIP (na bifurcação sem sinalização)



Vista da topografia da micro região (trecho da estrada na área remanescente da PROQUIP)



Estrada de acesso à propriedade sem denominação e
porteira de acesso (dentro da área remanescente da PROQUIP)



Vista a partir da estrada de terreno com vegetação nativa ao fundo (área PROQUIP)



Locais vistos a partir da estrada, da área remanescente da PROQUIP



Locais vistos a partir da estrada, da área remanescente da PROQUIP com vegetação nativa ao fundo



LOCALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES com a área remanescente da PROQUIP

Marco de concreto – INCRA Lote 13



Marco de concreto – INCRA Lote 20



○ Marcos de concreto lotes 13 e 20 junto à estrada



Estrada percorrida na vistoria

Lotes Assentamento INCRA: 13, 14, 15, 16, 23 (parte) e 19 (acima) e 20, 21, 22, 23 (parte), 24, 25, 26, 27 e parte do Lote 38 (abaixo)

Trecho (Área Proquip) de cerca junto à estrada



Trecho (Área INCRA) de cerca junto à estrada



Cerca de divisa junto ao marco de concreto



vegetação e relevo de área junto ao marco do INCRA



Vista de campo na região dos lotes INCRA



porteira de entrada em propriedade privada



Vista de propriedades junto à estrada (área remanescente PROQUIP)



Área desmatada e formada ao longo da estrada utilizada para a vistoria e vista do relevo (Área PROQUIP)



ÁREA PROQUIP

Área formada com vegetação nativa ao fundo



vista de estrada em trecho de pasto formado



Vegetação baixa característica de cerrado



vista de propriedade formada ao longo da estrada



Propriedade desmatada e formada



porteira de acesso à propriedade sem identificação



Trecho da estrada percorrida na vistoria notando-se área desmatada e formada para pastagem



ÁREA PROQUIP

Trecho de estrada com formação para pastagem (predominante na micro região)



Trecho da estrada utilizada na vistoria identificando relevo e formação



Linha de energia ao longo da estrada



Trecho da estrada utilizada para vistoria da micro região onde se encontra a propriedade avalianda com área formada para pastagem



Vista ao fundo de relevo em formação montanhosa



Propriedade com parte formada e parte com vegetação nativa



ÁREA REMANESCENTE PROQUIP

Trecho da estrada utilizada para vistoria da área avalianda com relevo montanhoso ao fundo



CROQUI DE ACESSO AO LOCAL DA VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

