



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

FAZENDA SANTA FÉ - GLEBA II

Iraci Krampe Bender

Número: **100-2025**

APRESENTADO POR: EMERSON MAOCIR LINK

LINK ASSESSORIA E TREINAMENTOS LTDA

Rua Bahia 960, Centro - Campo Novo do Parecis - MT

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS**LINK ASSESSORIA E TREINAMENTOS LTDA**Número: **100-2025**Propriedade: **FAZENDA SANTA FÉ - GLEBA II**Matrícula ou Título: **15.272**Endereço: **CAMPO NOVO DO PARECIS MT**

Proprietário

Nome(s): **Iraci Krampe Bender**

Resumo do Laudo

Objetivo: **Avaliação para fins de determinação de valor de mercado e de liquidação do imóvel de Matrícula nº. 15.272 do Cartório Rui Barbosa - 1º Ofício Registros de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de CAMPO NOVO DO PARECIS – MT, para fins de garantia.**

Norma Utilizada: **NBR 14.653 da ABNT**Valor da Avaliação: **R\$ 43.716.000,00**Prazo de Absorção: **12 meses**Índice de Liquidez: **90%**Liquidação Forçada: **R\$ 39.344.400,00**Data: **14/05/2025**

Croqui da Área: **Fazenda Santa Fé – Gleba II**Matrícula:
15.272Área da Gleba:
384,62haCoordenadas:
13°37'31.70"S**57°46'20.05"O**

1. INTRODUÇÃO

A empresa **LINK ASSESSORIA E TREINAMENTOS LTDA** é especializada em avaliações de imóveis rurais. Possui escritório na Rua Bahia, 960, Centro – CEP:78.360-000, Campo Novo do Parecis - MT, fone:(65)3382-7333, CNPJ:21.810.727/0001-04. Por solicitação da Sra. **IRACI KRAMPE BENDER**, procedeu à vistoria do imóvel abaixo detalhada, localizada no Município de **CAMPO NOVO DO PARECIS – MT**, para determinação do valor de mercado e liquidação forçada do imóvel para fins de garantia. Os resultados da vistoria, bem como o detalhamento das informações necessárias à execução, estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e anexos.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Presumindo a veracidade das dimensões da gleba informadas em matrícula e respeitando normas da instituição financeira, as benfeitorias no imóvel sem averbação na matrícula foram desconsideradas. Esta avaliação não possui análise de impacto ambiental e foi seguida todas as leis e regulamentos ambientais federal, estadual e municipal definida e considerada no relatório, a menos que declarado contrário.

Nenhuma responsabilidade de natureza legal será assumida, não foi realizada investigação sobre o direito de propriedade ou dívidas envolvendo a propriedade citada. Para avaliação, foram observados os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus e problemas que prejudiquem o seu uso ou comercialização.

A documentação e as informações prestadas foram compatíveis para realização do serviço e desta forma entendemos que os dados contidos neste relatório são acurados e verdadeiros. Mesmo compatíveis com as situações trabalhadas no mercado, não será assumida nenhuma garantia e ou responsabilidade legal da precisão dos dados das fontes pesquisadas, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros na formulação da análise.

Este laudo é documento sigiloso e confidencial, o que vale destacar que o valor de mercado estabelecido para o imóvel segue critérios e procedimentos da engenharia de avaliações representa uma expressão monetária teórica do valor do imóvel. Não significando que eventuais negociações não possam ser feitas por valores diferentes, a mais ou a menos, pontos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Segue abaixo documentação fornecida para elaboração do relatório, considerada válida, sem análises jurídicas ou medições de campo.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliação para fins de determinação de valor de mercado e de liquidação do imóvel de Matrícula nº. 15272 do Cartório Rui Barbosa - 1º Ofício Registros de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de CAMPO NOVO DO PARECIS – MT, para fins de garantia.

4. PROPRIETÁRIO

Iraci Krampe Bender

5. AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE

Levando em conta a natureza do imóvel a ser avaliado, adotamos “Método Comparativo de Dados de Mercado”, utilizando tratamento matemático e aplicação da Estatística Descritiva. Os elementos amostrais usados são próximos e semelhantes ao imóvel em questão e as diferenças existentes entre as propriedades são consideradas para mais ou para menos, dentro do método de avaliação.

Na determinação do valor do imóvel, utilizaremos TRATAMENTO POR FATORES, no qual o valor é homogeneizado e aplicado fatores e critérios, com base em estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, necessitando de análise estatística dos resultados homogeneizados. Em conformidade com a Norma da ABNT, também podem ser usados fatores de homogeneização verificados no mercado, que está anexo ao laudo. Admitido a priori quanto a existência de relações fixas entre diferenças de atribuições específicas e os respectivos preços, estes foram formados a partir de contato pessoal com proprietários ou intermediários.

No tratamento dos dados, consideramos como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, esteja contido entre 0,50 e 1,50. Da mesma forma, as características quantitativas do imóvel avaliando também não ultrapassam em 50% dos limites observados na amostra e ainda o preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização também deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50. Sendo que nos cálculos de homogeneização, a utilização dos fatores será feita na forma multiplicativa.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto dos novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação do que os dados do conjunto anterior. Os fatores de homogeneização que resultem em aumento da heterogeneidade dos valores não serão utilizados e após a homogeneização, será feito o saneamento da amostra com a eliminação dos dados discrepantes com a utilização de critérios estatísticos consagrados.

No presente trabalho, foram utilizados fatores que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado imobiliário, numa determinada região, num determinado tempo, considerando: a elasticidade de preços e os Índices Agronômicos.

Como Fator Elasticidade de Preços (ou Fator Oferta), entende-se a aplicação de um desconto de 10% nas amostras relativas a ofertas, saneando a “margem de negociação” e como Fator Índice Agronômico, entende-se o quociente resultante da divisão entre o Índice Agronômico da Situação Paradigma e o Índice Agronômico da Amostra, sendo utilizada a tabela de Classe de Capacidade de Uso do INCRA abaixo.

5.1. Critérios de Avaliação

Abaixo os critérios avaliados.

Situação		Classe da Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
Ótima	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	95%	0,950	0,760	0,579	0,446	0,370	0,275	0,190	0,123
Boa	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Regular	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Desfavorável	75%	0,750	0,600	0,457	0,352	0,292	0,217	0,150	0,097
Má	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: INCRA (2006) – Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial – Módulo III – Avaliação de Imóveis Rurais

O Fator benfeitoria foi empregado visando diferenciar as diversas amostras em relação ao avaliando e neste caso consideramos: sem benfeitorias – 0,90; com benfeitorias simples – 0,95; ou completa – 1,00. A especificação de uma avaliação, de acordo com a sua fundamentação e precisão, será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

Conforme as normas da **NBR 14.653 da ABNT**, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação que é dependente da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

O nível de precisão pretendido será definido segundo a quantidade, a confiabilidade e o tratamento estatístico dispensado aos elementos pesquisados, sendo enquadrados em três níveis de rigor, de acordo com a pontuação atingida. A pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação deve seguir a seguinte tabela:

O laudo de avaliação será enquadrado quanto à fundamentação, de acordo com a tabela abaixo, se a soma da pontuação estiver entre as seguintes faixas de pontos:

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100

*** Caso não atinja o limite mínimo de 12 pontos deverá ser classificado como parecer técnico.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão, no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme tabela abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	30%	30% - 50%	50%

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	
CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LOCALIZAÇÃO E ACESSO				
SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	DISTÂNCIA	CONSERVAÇÃO	ESCALA DE VALOR
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito Boa	Primeira classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
Boa	Não pavimentada	Relativa	Permanente	90%
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições	85%
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se	Problemas sérios na estação chuvosa	75%
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70%

CÁLCULO DA NOTA AGRONÔMICA									
	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Localização	Nota	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
Muito boa	95%	0,95	0,90	0,71	0,52	0,47	0,38	0,29	0,19
Boa	90%	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
Desfavorável	80%	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
Má	75%	0,75	0,71	0,56	0,41	0,38	0,30	0,23	0,15
Péssima	70%	0,70	0,66	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14

5.2. Metodologia Aplicada

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamentado na **NBR 14.653 da ABNT**, principalmente os seguintes capítulos: Parte 1: Procedimentos Gerais (2001) e Parte 3: Imóveis Rurais (2004). A **NBR 14.653 da ABNT** é válida para todo o território nacional, conforme seu caráter geral e abrangente.

Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA). Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Na determinação do valor unitário correspondente à terra nua, foi realizada ampla pesquisa de mercado envolvendo a região e mais precisamente o local onde se encontra o imóvel em questão, a fim de se obter dados significativos para o presente estudo técnico.

O valor total de mercado da propriedade avaliada foi determinado utilizando-se o Método Evolutivo, que se fundamenta na avaliação de um bem pela soma de custos ou valores de suas parcelas componentes, como por exemplo: terra nua e benfeitorias (culturas comerciais, pastagens, construções, etc.), utilizando-se de uma conjugação de métodos de avaliação, destinados a avaliar cada um destes componentes segundo a melhor metodologia disponível.

6. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 14 de maio de 2025 pelo técnico da empresa.

6.1. Caracterização da Região

A propriedade está situada na Município de **CAMPO NOVO DO PARECIS - MT**.

6.1.1. Descrição da Região

A ocupação efetiva da região deu-se na década de setenta, com abertura de fazendas e a instalação de famílias de imigrantes vindos de estados sulistas. No lugar da futura cidade, à beira da estrada entre Diamantino e Utiriti assentaram-se diversas famílias. O local formava um cotovelo no ponto de encontro das retas conhecidas pelas denominações de Caitetu e Taquarinha. Primeiramente a localidade foi chamada de Campos Novos, denominação que se confundia com a estação telegráfica de Rondon, na região de Vilhena. Aos poucos, o nome foi mudado para Campo Novo e em 1981, foi feita doação de 293 hectares de terras para formação de um patrimônio, com essa denominação. A Lei nº 5.315, de 04 de julho de 1988, criou o município, já com o nome atual de Campo Novo do Parecis.

6.1.2. Relevo

Chapada do Parecis.

6.1.3. Hidrografia

Ao leste a nascente do Rio de Sangue e segue para o norte, Oeste Rio Verde e o Rio Sacre e segue para o norte.

6.1.4. Formação Geológica

Coberturas não dobradas de Fanerozóico, Chapada do Parecis.

6.1.5. Dados do Município

Área: 9.448 km².

População: 45899 hab (IBGE 2022).

Altitude: 572m.

Clima: Tropical com estação seca de Inverno AWI.

Fuso horário: UTC-4.

Caracterização do Imóvel

A propriedade denominada FAZENDA SANTA FÉ - GLEBA II, está situada na comarca de Campo Novo do Parecis - MT, área total titulada e ou escriturada **384,62ha**, com acesso pela Rodovia MT 235, de Campo Novo do Parecis sentido Nova Mutum seguir por 2 km após seguir à esquerda por 10 km na estrada de chão, a propriedade estará à esquerda.

Situadas nas seguintes coordenadas **13°37'11.22"S e 57°43'54.07"O**

6.2. Croqui de Acesso ao Imóvel



6.3. Croqui do Imóvel



Relevo da propriedade: A propriedade é dotada de topografia plana.

Uso da Terra

A caracterização do uso da terra na propriedade é fundamental para a avaliação da gleba, pois estabelecem quais são as culturas e/ou atividades desenvolvidas na propriedade, a mesma não possui áreas classificadas como de preservação permanente (APP) e/ou de reserva legal (RL).

USO DA TERRA	ÁREA	
AGRÍCOLA	310 ha	
RESERVA LEGAL	74,62 ha	

6.4. Classes de Capacidade de Uso

Conforme classificação por Capacidade de Uso da Terra, IV aproximação, publicada no Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura. Este sistema por capacidade de uso é uma classificação técnica, originalmente desenvolvido nos Estados Unidos, representando um agrupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos do propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. Importante destacar que as classes são estabelecidas levando em conta os graus de limitação que os solos apresentam com relação ao uso agrícola. Visando o estabelecimento de parâmetros para inferir a capacidade de uso, são verificados os fatores limitantes ao aproveitamento que permitem determinar as condições agrícolas das terras. As classes de solo segundo sua capacidade de uso e suas áreas correspondentes encontram-se no quadro abaixo:

Classe de Capacidade de Uso	ÁREA	%	Nota Agronômica
I	310 ha	80%	0,95
II	74,62 ha	20%	0,75

Nota 0,91

As classes de capacidade de uso assim podem ser descritas resumidamente:

CLASSE II: Terras para culturas, com práticas simples de conservação e correção do solo.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Economia local com base no agronegócio, produção agrícola predominante de soja, milho e algodão, o desenvolvimento de pecuária para corte e laticínios. O comércio é diversificado, garantindo assim a total independência. A comercialização de terras na região passou por um período de baixa, mas com sinais fortes de retomada de crescimento.

Com o fato das propriedades serem de grande porte, sua ocupação e localização, com número elevado de ofertas na região e mercado rural com sinais de retomada, prevê-se uma absorção, em hipotética situação com intensão de venda, prazo pouco demorado, estimado em 12 a 24 meses.

8. VALOR DO IMÓVEL

8.1. Valor Total da Gleba

Área (hectare):	384,62 ha
Área de plantio (hectare):	310 ha
Valor da área de plantio (R\$ / hectare):	R\$ 135.000,00
Valor total de plantio (R\$):	R\$ 41.850.000,00
Área de reserva (hectare):	74.64 ha
Valor da área de reserva (R\$ / hectare):	R\$25.000,00
Valor total de reserva (R\$):	R\$1.866.000,00
Valor total:	R\$ 43.716.000,00

Valor de Mercado Adotado: **R\$ 43.716.000,00 (quarenta e três milhões, setecentos e dezesseis mil reais).**

8.2. Determinação do Valor de Liquidação Forçada

O Valor de liquidação forçada, muito utilizado em garantias bancárias, é definido pela norma da **NBR 14.653 da ABNT** como sendo o valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou em um espaço de tempo menor do que normalmente observado.

De uma forma geral os valores de liquidação forçada são obtidos através de uma função financeira onde as variáveis chaves são definidas pelo valor do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes.

O Boletim Técnico Btec-2016/005, elaborado pelos Engenheiros Osório Accioly Gatto e Rosana Akemi Murakami, traduz de uma forma prática a necessidade da adoção de uma taxa de desconto que leve em consideração o custo de oportunidade e uma taxa de risco na comercialização do imóvel, em decorrência de sua atratividade no mercado imobiliário, representando valores mais próximos da realidade atual e incorporando as despesas referentes à retomada do imóvel pela instituição financeira com despesas cartorárias, IPTU, condomínio, segurança, avaliação e manutenção do imóvel, no período entre a retomada do imóvel e a leilão. Os índices encontrados foram os seguintes:

Atratividade	Risco Imóvel
Alta	4,00%
Média	6,00%
Baixa	8,00%

Em nossos cálculos adotamos a taxa de desconto como sendo a taxa financeira acrescida da taxa de atratividade do imóvel (SELIC + prêmio de risco).

Velocidade de venda (meses)	12 meses
Índice de Liquidez	90%
Valor de Mercado	R\$ 43.716.000,00
Valor de Liquidação	R\$ 39.344.400,00
Valor de Liquidação Adotado	R\$ 39.344.400,00

Valor de Liquidação Adotado: R\$ 39.344.400,00 (**Trinta e nove milhões, trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais**).

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

9.1. Observações Importantes

A **FAZENDA SANTA FÉ - GLEBA II**, propriedade apta para produção agrícola, de fácil acesso e próximo à rodovia asfaltada BR-364, sentido Campo Novo do Parecis à Nova Mutum. A matrícula do imóvel encontra-se georreferenciada, deste modo comprovando sua localização.

9.2. Resultado da Avaliação

Valor de Mercado: Atribuímos ao imóvel rural **FAZENDA SANTA FÉ - GLEBA II**, Município de Campo Novo do Parecis - MT, objeto da matrícula **15.272** do **Cartório Rui Barbosa - 1º Ofício Registros de Imóveis Títulos e Documentos da Comarca de CAMPO NOVO DO PARECIS - MT**:

Valor de Mercado Adotado: **R\$ 43.716.000,00 (quarenta e três milhões, setecentos e dezesseis mil reais)**, na data base de maio de 2025.

Valor de Liquidação Forçada: **R\$ 39.344.400,00 (Trinta e nove milhões, trezentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais)**, na data base de maio de 2025.

10. ENCERAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente Laudo, que será assinado pelo responsável.

EMERSON MOACIR LINK

CPF: 927.590.500-25

TECNÓLOGO EM AGRONEGÓCIOS

TÉCNICO EM AGROPECUÁRIA

CREA: MT029824

CFTA: 92759050025

Fotos















Estado de Mato Grosso
Comarca de Campo Novo do Parecis
REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULOS E DOCUMENTOS

José de Arimatéia Barbosa

Oficial / Registrador

CERTIDÃO

José de Arimatéia Barbosa, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, na forma da lei etc.,

CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro **2-RG**, dele verifiquei existir a **matrícula nº 15.272**, efetivada em **12/12/2019**, cujo teor é constituído(s) de **3** ficha(s), extraída(s) por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica(m) fazendo parte integrante desta e está(ão) conforme o(s) original(is) aqui arquivado(s).

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, constrições de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **25 de abril de 2025**. (Emol.: R\$ **58,80** Lei 7.550/2001).

O referido é verdade, dou fé.

José de Arimatéia Barbosa
Oficial

Lucas Claudio Macedo
Oficial Substituto

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

Ato de Notas e de Registro

Código do Cartório: 274



Selo de Controle Digital

Cód. Ato(s): 176, 177

CFG-17287 R\$ 58,80

Consulte: <http://www.tj.mt.jus.br/selos>



Selo de Controle Digital

- Validade: 30 (trinta) dias.

Rua Roberto Carlos Brólio nº 432 - CEP 78.360-000 - Campo Novo do Parecis - MT

Fone: (065) 9 8468-2329 / 9 9922-4996 - E-mail: crb.cnp@gmail.com



CRI 157833

CRI

**CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFÍCIO**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Bel. José de Arimatéia Barbosa

Livro 2**Registro Geral****Matrícula n.º 15.272****Data: 12 de dezembro de 2019****Ficha n.º 1**

IMÓVEL: Uma área de terras rurais, medindo **384,6263 ha** (trezentos e oitenta e quatro hectares sessenta e dois ares e sessenta e três centiares), denominada "**Fazenda Santa Fé - Gleba II**", situada neste município e comarca de Campo Novo do Parecis - MT, com a seguinte descrição:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
TOGF-M-0890	-57°41'28,021"	-13°36'48,109"	438,02	AU2-M-1176	153°43'	380,67 m	CNS: 06.506-0 Mat. 10.582 Faz. Flor do Campo "II" - Ledy Maria V. Martelli...
AU2-M-1176	-57°41'22,415"	-13°36'59,215"	429,35	EHL-M-0694	265°18'	1.131,70 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0694	-57°41'59,936"	-13°37'02,229"	467,92	EHL-M-0693	262°43'	2.222,68 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0693	-57°43'13,282"	-13°37'11,380"	463,62	AU2-M-1228	262°55'	2.306,08 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
AU2-M-1228	-57°44'29,413"	-13°37'20,624"	474,38	EHL-M-0692	262°55'	480,14 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0692	-57°44'45,264"	-13°37'22,549"	489,49	EHL-M-0691	263°05'	2.724,91 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0691	-57°46'15,256"	-13°37'33,205"	552,28	EHL-M-0733	262°56'	1.762,67 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.135 Faz. Guaraci - Esp. de Vilibaldo Ermindo Behling
EHL-M-0733	-57°47'13,451"	-13°37'40,247"	548,92	AU2-M-1168	262°55'	541,79 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.134 Faz. Calango - Vilson Pedro Londero e Outro
AU2-M-1168	-57°47'31,338"	-13°37'42,416"	550,15	EHL-M-1203	262°56'	382,74 m	CNS: 06.506-0 Mat. 3.134 Faz. Calango - Vilson Pedro Londero e Outro
EHL-M-1203	-57°47'43,974"	-13°37'43,947"	553,39	TOGF-M-0891	345°06'	348,15 m	CNS: 06.506-0 Mat. 10.594 Faz. Santa Regina - Vilson Pedro Londero e Outr...
TOGF-M-0891	-57°47'46,951"	-13°37'33,000"	552,28	TOGF-M-0890	83°06'	11.474,07 m	CNS: 06.506-0 Mat. 9907 Faz. Santa Fé - Gleba "I" - Iraci Krampe Bender

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência ao SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 34b4d174-6323-44f7-855e-ad0fbefec345. ART n° 3292203 devidamente recolhida e assinada pelo engenheiro agrônomo Cleiton Eduardo Belentani da Silva, CREA SP61758580. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob n° 999.997.900.230-0.

PROPRIETÁRIA: **IRACI KRAMPE BENDER**, CIRG n° 1.721.992-8 SESP/III/PR, CPF/MF n° 407.733.709-78, brasileira, viúva, produtora rural, residente e domiciliada na Rua Roberto Carlos Brólio, n° 446-NE, bairro Jardim Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: AV.68/M-9.907, Liv. 2-RG, deste RI. Dou fé. O oficial.

Luciana Silvestri
Luciana Silvestri
Oficial Substituta

CADASTRO RECEITA FEDERAL: NIRF 8.859.529-3.

CADASTRO INCRA: Código do Imóvel Rural: 999.997.900.230-0 - Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Krampe IV - Área Total (Ha): 769.2604 - Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva - Data do processamento da última declaração: 13/09/2017 - Área Certificada: 0,0000 - Indicação para Localização do Imóvel Rural: Gleba Sucuruina - Município Sede do Imóvel Rural: Campo Novo do Parecis - UF: MT - Módulo Rural (ha): 15,0004 - Nº Módulos Rurais: 42,47 - Módulo Fiscal (ha): 100,0000 - Nº Módulos Fiscais: 7,6926 - Fração Mínima de Parcelamento (ha): 4,00 - Área Registrada (ha): 769,2604 - Posse a Justo Título (ha): 0,0000 - Posse por Simples Ocupação (ha): 0,0000 - Área Medida (ha): - Nome do Detentor (Declarante): Iraci Krampe Bender - CPF: 407.733.709-78 - Nacionalidade: Brasileira - Total de Pessoas relacionadas ao imóvel: 1 - % de Detenção do Imóvel Rural: 100,00 - Data de Lançamento: 02/09/2019 - Data de Geração: 02/12/2019 - Número do CCIR: 27506603190, conforme CCIR 2019. Dou fé. O oficial.

Luciana Silvestri
Luciana Silvestri
Oficial Substituta

AV.1-15.272 - 12/ dezembro /2019: **ABERTURA DE MATRICULA.** A requerimento da proprietária, nos termos art. 9º, § 5, Decreto 4.449/2002, procede-se esta **averbação** para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do desmembramento/encerramento da **matrícula 9.907**, que teve seu imóvel **georreferenciado e certificado pelo INCRA.**

PROTOCOLO: 38.998 - Liv. 1-T, de 11/ dezembro /2019. (Emol./Selo: R\$ 70,90 - BGM 72373). Dou fé. O oficial. *Luciano Silva Barbosa*

AV 2-15.272 - 12/ dezembro /2019: INTEIRO TEOR: "AV 2-9.907 - 24/ julho /2015: (INTEIRO TEOR) "AV 2-9.725 - 29/ janeiro /2015: (INTEIRO TEOR) "AV 2-721 - 09/ agosto /2004: Conforme AV.33/7.583, datado de 07/abril/93, matrícula esta oriunda do RGI de Tangará da Serra-MT, no presente imóvel encontra-se averbado Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, em 06/04/93, que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 290,00 ha, relativos a 20% do total da propriedade que é de 1.450,0733 ha, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do IBAMA." Dou fé. O oficial." PROTOCOLO: 38.998 - Liv. 1-T, de 11/ dezembro /2019. (Emol./Selo: R\$ 13,80 - BGM 72373). Dou fé. O oficial. *Luciano Silva Barbosa*

AV 3-15.272 - 12/ dezembro /2019: INTEIRO TEOR: "AV 20-9.907 - 24/ julho /2015: (INTEIRO TEOR) "AV 21-9.725 - 29/ janeiro /2015: (INTEIRO TEOR) "AV 2-722 - 09/ agosto /2004: (RESERVA LEGAL) INTEIRO TEOR - comarca de origem: "AV 25/8.042 - 07/abril/1.993. Título: Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta. Aos seis dias do mês de abril de 1.993, o proprietário do imóvel da presente matrícula, Ary Krampe, (já qualificado), assinou um Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, perante a autoridade florestal, que também assina este termo, que a "Floresta ou Forma de Vegetação", existente na área de 290,00 has, relativos à 20% do total da propriedade é de 1.450,0733 has fica "Gravada como de Utilização Limitada", não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante "Autorização Expressa do Ibama" a requerimento do interessado. Protocolo: Título apontado sob nº 20.257 Dou fé. O Oficial. Tangará da Serra - MT, 07 de abril de 1.993." Dou fé. O oficial." PROTOCOLO: 38.998 - Liv. 1-T, de 11/ dezembro /2019. (Emol./Selo: R\$ 13,80 - BGM 72373). Dou fé. O oficial. *Luciano Silva Barbosa*

AV 4-15.272 - 12/ dezembro /2019: INTEIRO TEOR: "AV 31-9.907 - 24/ julho /2015: (INTEIRO TEOR) "AV 33-9.725 - 29/ janeiro /2015: (INTEIRO TEOR) "AV 2-723 - 09/ agosto /2004: (RESERVA LEGAL) INTEIRO TEOR - comarca de origem: "AV 16/8.041 - 25 de junho de 1.997. Ibama: Pelo Presente Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta datado de 15 de maio de 1.996; Firmado entre o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Dos Recursos Naturais Renováveis -Superintendência Estadual de Mato Grosso, e o Sr. Ary Krampe, (acima qualificado) faz esta averbação para constar que o proprietário, declara que a Floresta ou Forma de Vegetação existente na área de 19.953,16 hectares, relativos a 20% do total da propriedade que é de 99,76580 hectares, compreendidos no limite abaixo indicado, fica "Gravada como de Utilização Limitada", não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante Autorização Expressa do Ibama. O Atual proprietário compromete-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Apresentou junto ao Termo a planta constando o Plano de Exploração Florestal, aprovado pelo CREA-MT, devidamente assinado pelo Engº Florestal o Sr. José Capucho Júnior CREA 6253/D; Constando os limites e confrontações da Área Preservada para o IBAMA. Protocolo: Título apontado sob nº. Dou fé. Eu, (a) Araci Coelho. Tabeliã Substituta, que a fiz datilografar. O Oficial. Antônio Tuim de Almeida. Tabelião. Tangará da Serra - MT, 25 de junho de 1.997." Dou fé. O oficial." PROTOCOLO: 38.998 - Liv. 1-T, de 11/ dezembro /2019. (Emol./Selo: R\$ 13,80 - BGM 72373). Dou fé. O oficial. *Luciano Silva Barbosa*

AV 5-15.272 - 12/ dezembro /2019: INTEIRO TEOR: "R.66-9.907 - 11/ dezembro /2018: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei 13.476, de 2017, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, datado de 06 de dezembro de 2018. DEVEDORA FIDUCIANTE: Iraci Krampe Bender, CPF 407.733.709-78, CIRG nº 1721992 SSP/PR, brasileira, viúva, produtora rural, residente e domiciliada na Rua Roberto Carlos Brólio, nº 446 NE, bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade, dá em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, a CREDORA: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento do Sudoeste MT/PA, CNPJ/MF 32.995.755/0001-60, estabelecida na Rua Nefites de Carvalho, 489 - S, Jardim 2 Pontes, na cidade de Tangará da Serra - MT. VALOR DO LIMITE TOTAL DE CRÉDITO: 10.000.000,00 (dez milhões de reais). PRAZO DO LIMITE: 3650 dias. VENCIMENTO DO LIMITE: 06 de dezembro de 2028. ENCARGOS REMUNERATÓRIOS. Serão determinados a cada saque deste limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas. ENCARGOS MORATÓRIOS: Acrescidos de 1% a.m ou 12,68% a.a, nos termos da operação derivada, conforme no instrumento. INTIMAÇÃO/GARANTIA: I) (Item 7.12) - Decorrido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da prestação em atraso, o credor, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o devedor que pretender purgar a mora, deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que vencerem no curso da intimação, com todos os encargos previstos neste instrumento, na forma do art. 26, da Lei nº 9.514/97; II) (Item 7.22) - Para fins de Leilão, o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, é o expresso em moeda corrente nacional, indicado no item "III".3 (Valor de avaliação do imóvel para fins de garantia e venda em público leilão) do Quadro Resumo, estabelecido no referido instrumento, ou seja, R\$ 16.871.200,00 (dezesseis milhões, oitocentos e setenta e um mil e duzentos reais), atualizado monetariamente de acordo com a variação do Índice Nacional do Custo da Construção, mensalmente, a partir da presente data, e incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do devedor, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato. DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES. As constantes do referido Instrumento, aqui arquivado. Documentos apresentados: 1) CCIR 2018 devidamente quitado - Código do Imóvel Rural: 999.997.900.230-0; 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - NIRF: 8.859.529-3, emitida em 10/12/2018 pela SRFB, válida até 08/06/2019; 3) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 10/12/2018, pela PGFN/SRFB, com validade até 08/06/2019, com o código de controle 3FA9.B1BC.0F87.D459. PROTOCOLO: 36.303 - Liv. 1-S, de 07 de dezembro 2018. (Emol./ Selo: R\$ 4.191,30 - BCZ 60211). Dou fé. O oficial." PROTOCOLO: 38.998 - Liv. 1-T, de 11/ dezembro /2019. (Emol./Selo: R\$ 13,80 - BGM 72373). Dou fé. O oficial. *Luciano Silva Barbosa*

AV 6 - 15.272 - 08/ fevereiro /2021: ADITIVO. Procede-se esta averbação para constar os termos do Aditivo ao INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LIMITE DE CRÉDITO, NOS TERMOS DA LEI 13.476, DE 2017, COM PACTO ADJETIVO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL PARA GARANTIA DE OBRIGAÇÕES "EM SER" E FUTURAS, emitido em 04/janeiro/2021, objeto da AV.5, da presente matrícula, que fica RETIFICADO no seguinte:

**CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFÍCIO**
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
Bel. José de Arimatéia Barbosa**Livro 2**
Registro Geral**Matrícula n.º 15.272****Data: 08 de fevereiro de 2021****Ficha n.º 2**

Substituição da Garantia, em razão do desmembramento, as quais atingem o bem entregue em alienação fiduciária ao Credor por força de Contrato, ficando alteradas as características do imóvel que serve de garantia às operações derivadas as quais passam a ser as seguintes: "Quadro resumo da Alienação Fiduciária" - **Descrição do imóvel:** Matrícula nº 15.272, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, conforme item 1, alterando o Quadro III do referido Instrumento. As alterações à Alienação Fiduciária pactuadas no presente Aditamento não implicam em novação, tampouco em renúncia pelas partes de qualquer de seus direitos e obrigações previstos. **RATIFICAM** o instrumento ora aditado em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados por este instrumento, datado e assinado pelo credor/fiduciário e devedor/fiduciante, em especial as garantias constituídas, ficam integralmente mantidas, continuando válidas e eficazes entre as Partes e terceiros. **CONDIÇÕES:** As constantes do referido Aditamento aqui arquivado. **PROTOCOLO:** 41.895 - Liv. 1-U, de 19 de janeiro de 2021. (Emol.: R\$ 78,30 - Selo: BMQ 22759). Dou fé. O oficial, *[Assinatura]* Oficial Substituto

AV.7 - 15.272 - 24/ fevereiro /2022: CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO DO ADITIVO. Procede-se esta averbação para constar o cancelamento da **AV.6**, da presente matrícula, declarada nos termos do requerimento datado em 18 de fevereiro de 2022, firmado pela credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO SUDOESTE MT/PA - SICREDI SUDOESTE MT/PA**, **PROTOCOLO:** 45.496 - Liv. 1-V, de 23 de fevereiro de 2022. (Emol./Selo: R\$ 16,50 - BRR 10296). Dou fé. O oficial, *[Assinatura]* Oficial Substituto

AV.8 - 15.272 - 24/ fevereiro /2022: CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Procede-se esta averbação para constar que fica **CANCELADA** a **AV.5**, da presente matrícula, declarado nos termos do requerimento datado em 18 de fevereiro de 2022, pela credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO SUDOESTE MT/PA - SICREDI SUDOESTE MT/PA**, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e consequente resolução, voltando o respectivo imóvel ao regime normal de propriedade. **PROTOCOLO:** 45.496 - Liv. 1-V, de 23 de fevereiro de 2022. (Emol./Selo: R\$ 16,50 - BRR 10296). Dou fé. O oficial, *[Assinatura]* Oficial Substituto

R.9 - 15.272 - 27/ abril /2022: HIPOTECA. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda-Chuva - Abertura de Limite de Crédito nº 1319959, datado em 25 de abril de 2022. **EMITENTES:** **IRACI KRAMPE BENDER**, CPF 407.733.709-78, Carteira Nacional de Habilitação - CNH nº 00238456826, DETRAN/MT, brasileira, produtora agropecuária, em geral, viúva, com endereço na Rua Roberto Carlos Brólio, s/n, Q 213, L 05B, Nossa Senhora Aparecida nesta cidade e **FABIO ANDREI BENDER**, CPF 581.802.731-72, Carteira Nacional de Habilitação - CNH nº 00472982345, DETRAN/MT, brasileiro, produtor agropecuário, em geral, solteiro, com endereço na Rua Guatambu, s/n, QD 29 LT 15, Alvorada, nesta cidade. **GARANTIDORA HIPOTECANTE:** Iraci Krampe Bender, já qualificada. **CREDORES/HIPOTECÁRIA:** **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DA AMAZÔNIA LTDA - SICOOB CREDISUL**, CNPJ/MF 03.632.872/0001-60, com sede na Avenida Capitão Castro, 3.178, Centro (S-01) - Vilhena - RO. **VALOR DO LIMITE TOTAL DE CRÉDITO:** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). **PRAZO DE VIGÊNCIA:** 04 de março de 2032. **DOS ENCARGOS FINANCEIROS:** descritos no instrumento da operação derivada observando: a) Taxa de juros remuneratórios: Mínima: 0,00% e Máxima: 10,00%; b) Taxa de juros moratórios: Mínima 1,00% e Máxima: 1,00%; c) Multa por inadimplemento: Mínima de 2,00% e Máxima de 2,00%; d) Índice e percentual de correção, sistema de amortização e custo efetivo total - CET descritos no instrumento da operação derivada, capitalização mensal. **ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA:** a) juros remuneratórios previstos no Instrumento da Operação de Derivada; b) juros moratórios previstos no Instrumento da Operação Derivada. **FORMA DE CONTRATAÇÃO DAS OPERAÇÕES DERIVADAS:** conforme disposto na Cláusula 3ª - O limite de crédito concedido pela Credora é destinado para a realização de operações de crédito derivadas ("Operações Derivadas") pelos emitentes, de qualquer modalidade, incluindo operações de empréstimos ou financiamento, e de qualquer finalidade, incluindo operações de crédito rural ou comercial, tudo conforme descrito no Instrumento da Operação Derivada que integrará a presente Cédula para todos os fins de direito. As garantias constituídas na presente Cédula de Crédito Bancária abrangerão todas as Operações Derivadas contratadas nos termos aqui descritos ("garantia guarda-chuva"), inclusive as dívidas futuras, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional, nos termos da Lei 13.476/2017, fazendo-se menção nos instrumentos das Operações Derivadas apenas sua vinculação ao presente limite de crédito. Sem prejuízo das garantias constituídas na presente Cédula de Crédito Bancário ("garantia guarda-chuva") os emitentes poderão constituir garantias complementares nos instrumentos das operações derivadas. **PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO:** Campo Novo do Parecis - MT. **GARANTIA:** Os Emitentes e a Interviente Garantidora dão em hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** As constantes no instrumento aqui

arquivado. Documentos Apresentados: 1) CCIR 2021 devidamente quitado - Código do Imóvel Rural: 999.997.900.230-0; 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF nº 8.859.529-3, emitida pela SRFB/PGFN em 23/04/2022, com validade até 20/10/2022, código de controle: BB33.0C8D.4598.A5C3. **PROTOCOLO:** 45.980 - Liv. 1-v, de 25 de abril 2022. (Emol./Selo: R\$ 5.223,30 - BRR 12758). Dou fé. O oficial. *Pires Silva Barbosa*
Oficial Substituto

R.10 - 15.272 - 23/ agosto /2022: HIPOTECA. Nos termos do **ADITIVO DE RERRATIFICAÇÃO À CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA - CRPH nº 2156561-3**, emitida em 15/setembro/2021, registrada no Liv. 3-RA, deste RI, sob o nº **11.270**. **CREDORA:** Banco Cooperativo Sicoob S. A. - Banco SICOOB, CNPJ/MF 02.038.232/0001-64, com endereço no Setor de Indústrias Gráficas, Quadra 6, nº 2080, na cidade de Brasília - DF. **DEVEDORA:** **IRACI KRAMPE BENDER**, CPF 407.733.709-78, CNH 00238456826 DETRAN/MT, brasileira, viúva, produtora agropecuária em geral, com endereço na Rua Roberto Carlos Brólio, 446, Qd 213, Lt 15, sala 02, Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade. **AVALISTAS:** **Fábio Andrei Bender**, CPF 581.802.731-72, CNH 00472982345 DETRAN/MT, brasileiro, solteiro produtor agropecuário em geral, com endereço na Rua Guatambu, s/n, QD 29, LT 15, nesta cidade; **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Sudoeste da Amazônia Ltda - Sicoob Credisul**, CNPJ/MF nº 03.632.872/0001-60, com endereço na Avenida Capitão Castro, 3.178, Centro, Vilhena - RO. **GARANTIDORA HIPOTECANTE:** **Iraci Krampe Bender**, já qualificada. **VALOR: R\$ 2.201.500,00** (dois milhões, duzentos e um mil e quinhentos reais). **ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa efetiva de juros de **8,50% a.a.** (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), já incluído o "Del Credere" de **2,10 % a.a.** (dois inteiros e dez centésimos por cento ao ano) do agente financeiro, nos termos da CRPH. **VENCIMENTO/FORMA DE PAGAMENTO:** **15 de setembro de 2028**, em 83 (oitenta e três) meses, periodicidade de pagamento do principal: anual, data da primeira amortização 15/09/2022. **LOCAL DE PAGAMENTO:** Vilhena - RO. **GARANTIA:** A Devedora/Garantidora Hipotecante dá em hipoteca, o imóvel objeto desta, matrícula, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) CCIR 2022 devidamente quitado - Código do Imóvel Rural: 999.997.900.230-0; 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF nº 8.859.529-3, emitida pela SRFB/PGFN em 23/04/2022, com validade até 20/10/2022, código de controle: BB33.0C8D.4598.A5C3. **CONDIÇÕES:** As constantes da referida cédula aqui arquivada. Realizada consulta no cadastro de Pessoas Expostas Politicamente, nos termos do § 6º, art. 9º, do Provimento 88/2019 - CNJ. **PROTOCOLO:** 46.920 - Liv. 1-V, de 09 de agosto de 2022. (Emol./Selo: R\$ 86,90 - BRR 18392). Dou fé. O oficial. *Pires Silva Barbosa*
Oficial Substituto

R.11 - 15.272 - 18/ agosto /2023: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Matrícula Nº 15.272, datado em 11 de agosto de 2023. **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** **IRACI KRAMPE BENDER**, CIRG nº 17.219.92 SSP/PR, CPF/MF 407.733.709-78, brasileira, viúva, produtora rural, residente e domiciliada na Rua Roberto Carlos Brólio, nº 446 NE, Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade, **dá em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado pela empresa Control Union Warrants LTDA, em 14/junho/2023, pelo valor de liquidação forçada, em R\$ 22.048.414,50 (vinte e dois milhões, quarenta e oito mil, quatrocentos e quatorze reais e cinquenta centavos), para assegurar o cumprimento de todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas pela Fiduciante decorrentes da CPR-F, na melhor forma do direito, em caráter irrevogável e irretratável, à **CREDORA FIDUCIÁRIA: TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, na cidade de São Paulo/SP. **VALOR DO CRÉDITO: R\$ 31.000.000,00** (trinta e um milhões de reais), acrescido da remuneração. **PRAZO PARA PAGAMENTO:** 1.735 (um mil, setecentos e trinta e cinco) dias corridos, com data de vencimento final em **11 de maio de 2028**. **TAXAS DE JUROS/ENCARGOS:** 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações. **VINCULAÇÃO À CPR-F (item 3):** As partes declaram que, para fins do cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 1.362 do Código Civil Brasileiro, o valor da CPR-F, bem como o local, a data, a forma de seu pagamento, a taxa de juros, os encargos e as comissões devidas pela Fiduciante ao Credor, e todas as demais características da respectiva operação, se encontram descritas no Anexo I do Contrato. A descrição ora oferecida das obrigações garantidas neste Contrato visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma ou modifica, sob qualquer aspecto, os direitos do Credor, no âmbito da CPR-F. **INTIMAÇÃO/GARANTIA:** I) (item 6.2 - I) - Para fins de consolidação da propriedade em favor do Credor, a Fiduciante, para fins do artigo 26, parágrafo 2º da Lei 9.514, terá o prazo de carência de 1 (um) dia útil para quitação das Obrigações Garantidas e, persistindo o não pagamento, a Fiduciante será intimada, no primeiro dia útil após referido prazo de carência ou em prazo definido pelos Titulares de CRA reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRA, se houver, e a requerimento do Credor, pelo oficial do competente registro de imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento de qualquer montante devido e exigível das Obrigações Garantidas; II) (item 6.3 - i) - Para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel alienado fiduciariamente é aquele indicado na Cláusula 2.5.2, ou seja, R\$ 22.048.414,50 (vinte e dois milhões, quarenta e oito mil, quatrocentos e quatorze reais e cinquenta centavos), ou o valor de liquidação forçada previsto no Laudo de Avaliação mais recente, nos termos do art. 27, da Lei 9.514/97. **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** As constantes do referido Instrumento, juntamente com os anexos I, II, III e IV, aqui arquivados. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) CCIR 2023, devidamente quitado - Código do Imóvel Rural: 999.997.900.230-0; 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - NIRF: 8.859.529-3, emitida pela SRFB/PGFN em 17/08/2023, com validade até 13/02/2024, código de controle: 2294.9375.3C68.9F04. Realizada consulta no cadastro de Pessoas Expostas Politicamente, nos termos do § 6º, art. 9º, do Provimento 88/2019 - CNJ. **PROTOCOLO:** 50.374 - Liv. 1-W, de 15 de agosto de 2023. (Emol./Mat./Desmat./Selo: R\$ 5.600,70 - BWR 56486). Dou fé. O oficial. *Pires Silva Barbosa*
Oficial Substituto

**CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFÍCIO**Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
Bel. José de Arimatéia Barbosa**Livro 2****Registro Geral****Matrícula n.º 15.272****CNM: 065060.2.0015272-60****Data: 30 de agosto de 2023****Ficha n.º 3**

AV.12 - 15.272 - 30/ agosto /2023. **ADITIVO DE RERRATIFICAÇÃO.** Mediante Aditivo à Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda-Chuva - Abertura de Limite de Crédito nº 1319959, o credor, emitentes e garantidora hipotecante acima qualificados, **RETIFICAM** o instrumento objeto do **R.9** da presente matrícula, quanto aos seguintes itens: **I) LIBERAÇÃO DA GARANTIA:** Fica desde já liberados pelo credor a garantia hipotecária constituída no imóvel objeto desta matrícula; **II) RECONSTITUIÇÃO DA GARANTIA:** As partes concordam em alterar a Cláusula "Das Garantias", passando a reger com a seguinte redação: Os Emitentes e a Garantidora Fiduciante dão em Alienação Fiduciária, o imóvel objeto da **matrícula 19.053**, deste SRI, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive débitos fiscais, no valor de R\$ 14.00.000,00 (quatorze milhões de reais). **RATIFICAÇÃO:** O presente aditivo, não implica em alteração ou novação de quaisquer das demais cláusulas e condições do instrumento ora aditado, inclusive de seu preâmbulo, que ficam mantidas tal como nelas se contém, para todos os fins de direito, datado em 23 de agosto de 2023. **CONDIÇÕES:** As constantes do referido aditivo aqui arquivado. **PROTOCOLO:** 50.507 - Liv. 1-W, de 29 de agosto de 2023. (Emol./Selo: R\$ 92,10 - BWR 57142). Dou fé. O oficial. *Lucas Claudio Macedo*
Oficial Substituto

AV.13 - 15.272 - 24/ outubro /2024: **CANCELAMENTO DO REGISTRO DA HIPOTECA.** Procede-se esta averbação para constar o cancelamento do registro da hipoteca objeto da **R.5**, da presente matrícula, declarada nos termos do requerimento datado em 15 de outubro de 2024, firmado pelo credor Banco **Cooperativo Sicoob S. A. - Banco SICOOB**. **PROTOCOLO:** 54.529 - Liv. 1-X, de 18 de outubro de 2024. (Emol./Mat/Desmat/Selo: R\$ 86,25 - CDA52849). Dou fé. O oficial. *Lucas Claudio Macedo*
Oficial Substituto

 **Cartório Rui Barbosa**
1º Ofício - Registro de Imóveis - Títulos e Documentos - Comarca de Campo Novo do Parecis - MT
José de Arimatéia Barbosa - Oficial

CERTIDÃO
Certifica que a presente certidão foi extraída na forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art. 19, da lei 6.015/73, estando de conformidade com o original.
Campo Novo do Parecis-MT, 25 de abril de 2025.
Lucas Claudio Macedo
Oficial Substituto

José de Arimatéia Barbosa - Oficial

R. Roberto Carlos Brólio, 432 - R. Nossa Senhora da Aparecida - CEP 78360-000 - Campo Novo do Parecis - MT - Tel.: (65) 3382-4316

EM BRANCO



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 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 999.997.900.230-0		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZENDA SANTA FE					
ÁREA TOTAL (ha) 769,2604		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Média Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 31/07/2020		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL GLEBA SUCURUINA				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CAMPO NOVO DO PARECIS		UF MT	
MÓDULO RURAL (ha) 15,0004		Nº MÓDULOS RURAIS 42,47		MÓDULO FISCAL (ha) 100,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 7,6926	
						FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 4,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MT/CAMPO NOVO DO PARECIS		DATA REGISTRO 31/10/2016		CNS OU OFÍCIO 65060		MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 9907	
						REGISTRO R57	
						LIVRO OU FICHA 2	
						ÁREA (ha) 769,2604	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA 769,2604		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA -	

DADOS DO DECLARANTE

NOME IRACI KRAMPE BENDER		CPF/CNPJ 407.733.709-78	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 407.733.709-78	NOME IRACI KRAMPE BENDER	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	-----------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 63131202241	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 17/07/2024	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 86,27	VALOR COBRADO 86,27	MULTA 0,00	JUROS 0,00	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 DESTE CERTIFICADO 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;
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 DESTE CERTIFICADO.

Número de Autenticidade
23250.05000.08097.02236



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 8.859.529-3

Nome do Imóvel: FAZENDA SANTA FE

Município: CAMPO NOVO DO PARECIS

UF: MT

Área total (em hectares): 769,2

Contribuinte: IRACI KRAMPE BENDER

CPF: 407.733.709-78

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 08:50:09 do dia 19/05/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 15/11/2025.

Código de controle da certidão: **EC4C.2514.BBCD.DEEC**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Recibo de Inscrição CAR – MT

Proprietários

Nome/Razão Social	CPF/CNPJ
Iraci Krampe Bender	407.733.709-78

Dados Gerais

Nº CAR Estadual	Situação Estadual	Tipo
MT90761/2018	Ativo	Declarado

Data de Cadastro	Data da Situação
14/07/2024	14/07/2024

Nº Recibo Federal
MT-5102637-8D56F40F0E744E78BF4F502D84191F43

Dados da Propriedade

Propriedade	UF	Município
Fazenda Krampe IV	MT	Campo Novo do Parecis

Dados das Áreas dos Imóveis Rurais

Documento	Tipo	Área (ha)
Certidão de registro: 9907	Matrícula	769,1044

Adesão ao Programa de Regularização

O proprietário ou possuidor acima identificado, no ato de inscrição do seu imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural, aderiu ao Programa de Regularização Ambiental, na forma da Lei, com o objetivo de regularizar os passivos existentes nas áreas de reserva legal, preservação permanente e uso restrito, identificadas nas informações inseridas no SIMCAR

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	769,1044
	AIR - Área do Imóvel Rural (Matrícula/Posse)	769,1044
	APP - Área de Preservação Permanente	18,7375
	AVN - Área de Vegetação Nativa	191,7479
	AUAS - Área de Uso Antropizado do Solo	2,2667
	Área Consolidada	572,5056