

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

IMÓVEIS DO TIPO: RURAL (FAZENDA)

DENOMINAÇÃO: FAZENDA BOA ESPERANÇA

ÁREA: 1.778,70 HÁ

LOCALIZAÇÃO: GAÚCHA DO NORTE - MT

SOLICITANTE: ODARICIO QUIRINO RIBEIRO NETO

CPF: 034.303.397-66

VALOR TOTAL DE MERCADO: R\$ 78.000,000,00

DATA: 02/02/2025



ÍNDICE

DISCRIMINAÇÃO	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO.	3
2. CONCEITOS DA AVALIAÇÕES.	4
2.1 - CONCEITOS COMPLEMENTARES DE AVALIAÇÕES.	5
3 - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.	6
3.1 METODOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO.	6
4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO.	7
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	8
5.1. CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS	8
6 - LOTES E GLEBAS (FAZENDAS)	9
6.1 - PESQUISA IMOBILIÁRIA	10
6.2 - MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO	11
7. VISTORIA	12
7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA	12
7.1.1 - CONTEXTO DO MUNICÍPIO.	12
7.1.2 - ECONOMIA.	12
7.1.3- HIDROGRÁFICA.	12
7.1.4 - CLIMA.	13
7.1.5-CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHAS E MICRORREGIÕES.	13
7.1.6 - BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.	14
7.1.7 - CARACTERÍSTICAS DAS PRINCIPAIS RODOVIAS DE ACESSO	14
7.2. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.	14
7.2.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS FAZENDAS VISTORIADAS	14
7.2.2 - QUADRO DE ÁREAS DAS FAZENDAS	15
7.2.3 - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE	15
8 - AVALIAÇÃO	16
8.1 - VALOR DE MERCADO DAS TERRAS	16
9 - TERMO DE RESPONSABILIDADE.	16
9.1 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA.	18
9.1.1- METODOLOGIA UTILIZADA.	18
9.1.2 - CONSIDERAÇÕES GERAIS.	19
10. ANEXOS	20

1 – INTRODUÇÃO E OBJETIVO

Determinar o valor Mercadológico de uma área de terras denominada Fazenda " Determinar o valor Mercadológico de uma área de terras denominada Fazenda "**BOA ESPERANÇA**", com 1.778,70 há (um mil setecentos e setenta e oito hectares e setenta ares) de terras, situado neste Gaúcha do Norte - MT, devidamente matriculada sob o n.º 4.356, livro n.º 02 - V do Primeiro RGI de Paranatinga -MT.

Esta análise técnica foi realizada pelo Perito e Avaliador Imobiliário - **ANDERSON RAMOS DOS SANTOS**, Gestor Imobiliário devidamente inscrito no CRECI-MT sob o n.º 6.273, Perito e Avaliador Imobiliário devidamente inscrito CNAI sob o n.º 14.556, com escritório Rua Hollywood, n.º 67, Bairro Jardim Califórnia, Cuiabá-MT, (065) 99617-6230, e-mail: ars.assessoria@hotmail.com, a pedido do empresário **ODARICIO QUIRINO RIBEIRO NETO**, e tem por finalidade aferir valores patrimoniais de bens imóveis constituídos de áreas rurais, através de laudo de uso restrito, definido na versão anterior da norma da NBR-14653 e na normal atualmente em vigor não tendo atingido o Grau I, análise técnica essa que foi realizada utilizando informações fornecidas pela solicitante e coletadas em vistoria por amostragem.

Os dados coletados no mercado imobiliário local, os resultados das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias à fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo e em seus anexos.

2 - CONCEITOS DA AVALIAÇÕES.

Considerações Preliminares Na história das teorias de valores, achar uma explicação racional das causas que tornam as coisas valiosas tem sido uma das maiores indagações da Economia. A mais importante contribuição à ciência da avaliação, no entanto, é um desenvolvimento deste nosso século, e restou conhecido como o "princípio da substituição". Valor – A primeira e original definição que podemos dar a um objeto avaliando é a que "avaliar é pôr medida as coisas vendáveis". Existem duas correntes, ou seja, duas escolas, para conceituar valor, uma delas, que admite a existência de muitos tipos de valor, poderiam chamar de plurivalente, outra, partindo de conceito diferente, estabelece que, para um dado momento o valor é único, e à qual poderíamos denominar univalente. Tendo a escola ou corrente univalente imposto seus princípios em todos os países da América, é evidente que a esmagadora maioria de engenheiros de avaliações segue obedecendo fielmente a orientação ditada pelas recomendações aprovadas em 1949, prevalece, pois, até os dias atuais. Valo de mercado - como definido pelos tribunais judiciais e Conciliatórios; é o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada. Uma considerável parcela de bens públicos, particulares e empresariais do mundo consistem em bens imóveis, máquinas e equipamentos. A própria amplitude deste recurso primordial em nossa sociedade cria uma necessidade de informes avaliatórios como suporte e consistência para decisões efetivas relativas ao uso e disposição desses bens é na avaliação desses direitos que reside a arte de resolver um problema característico, encontrando e reunindo fatos, analisando-os de Laudo de Avaliação de Imóvel Rural.

- Avaliação de bens: Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

- Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.
- Bem tangível: Bem identificado materialmente (ex. imóveis, equipamentos, matérias-primas).
- Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.
- Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.
- Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletismo;
- Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação;
- Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção do mercado.
- Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.
- Situação Paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem.
- Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- Vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem.

2.1 - CONCEITOS COMPLEMENTARES DE AVALIAÇÕES.

Valor de mercado: é o que um bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus

detalhes. Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem.

Valor de Liquidação Forçada: é o valor que uma propriedade terá se exposta à venda imediata no mercado, estando cientes, o comprador e o vendedor, das características e finalidades para os quais o imóvel serve, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando desejoso, mas não ar.

3 - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3.1 METODOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO.

3.1.1- Método Comparativo Direto

O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

3.1.2 - Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

3.1.3 - Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.1.4 - Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, viáveis.

3.1.5 - Método Comparativo Direto de Custo

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

3.1.6 - Método da Quantificação de Custos

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO.

4.1 - Condições limitativas impostas pela metodologia da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas) a ser empregada, que influenciam suas análises, opiniões e conclusões.

4.1.1 - Para a propriedade em estudo foi empregado o Método Comparativo, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado, realizando a devida compatibilização e homogeneização dos resultados.

4.1.2 - Condições limitativas impostas pela metodologia da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas) a ser empregada, que influenciam suas análises, opiniões e conclusões As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, técnica de Avaliação Procuramos reproduzir os conceitos ditados pela NBR 14653-1 e NBR 1453-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, desta forma elegemos como fonte de consultas e pesquisas para levantamento

dos valores e comparativos: internet e jornais agentes de créditos, imobiliárias, cartórios.

4.1.3- Para a propriedade em estudo foi empregado o Método Comparativo, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado, realizando a devida compatibilização e homogeneização dos resultados.

4.1.4- É usado todos os recursos técnicos disponíveis outros recursos assim como todas as informações fornecida pela parte interessada, inclusive itinerário de acesso e fotos em anexo), preparando as análises e as respectivas conclusões.

4.1.5 - As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

4.1.6 - A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

5.1. CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS

5.1.1. Classificação em Função da Capacidade de Uso.

A classificação de um terreno, segundo a sua capacidade de uso, é feita em função dos seguintes fatores:

- Características físicas do terreno, tais como localização situação, topografia, dimensão, forma, solo, etc.
- Utilização atual e vocação.
- Utilização efetiva dos terrenos semelhantes, situados na mesma região.
- Limitações ao uso do terreno (restrições ou servidões) impostas pelos poderes competentes.
- Infraestrutura urbana disponível.

5.1.2. Classificação em Função do Tamanho Relativo

Cada tipo de terreno possui, conforme a região onde se situa, um tamanho ou área ideal, que permite o seu aproveitamento eficiente e economicamente aconselhável.

Em relação a esse tamanho ideal, os terrenos podem ser classificados em lotes ou glebas.

6 - LOTES E GLEBAS (FAZENDAS)

- **Lotes** - O valor dos lotes urbanos será calculado, como já foi dito, com base nos artigos das seguintes normas:

NBR 14653-3 é a norma da ABNT que se foca na avaliação de imóveis rurais:

- Esta norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) define a metodologia básica para a avaliação de imóveis rurais
- A NBR 14653-3 adapta os procedimentos gerais da NBR 14653 para a realidade dos imóveis rurais
- Esta norma esclarece requisitos básicos para laudos, linguagem técnica, classificação de componentes, entre outros
- A NBR 14653-3 requer que a avaliação considere todos os aspectos específicos dos bens, como terras, máquinas, equipamentos, veículos e atividades pecuárias
- A avaliação de imóveis rurais é importante para determinar o valor justo de um imóvel. Para isso, é preciso analisar fatores como a localização, o tamanho da propriedade e o uso do solo.
- Todos os conceitos e definições da norma acima citada, sempre que possível, em função das peculiaridades de cada caso, devem ser respeitados.

- Para a obtenção do valor unitário de terreno, em cada local a ser avaliado, sempre é realizada uma pesquisa de mercado de ofertas ou vendas reais de terrenos semelhantes ao em análise.
- Com o preço unitário encontrado na pesquisa, aplicando-se os critérios da já referida norma, encontra-se o valor final do terreno (lote).

- **Glebas** - Quando de avaliações de glebas, é necessário verificar se a mesma é loteável, atendendo às condições de viabilidade do hipotético loteamento.

A avaliação das glebas loteáveis é feita pelo método comparativo, havendo duas alternativas: por comparação direta e por comparação indireta.

- Avaliação por Comparação Direta

O valor da gleba loteável avaliada é obtido por comparação, com os preços de mercado, contemporâneos à avaliação, de outras glebas loteáveis, do mesmo tipo, que tenham características físicas semelhantes às da gleba loteável em análise.

- Avaliação por Comparação Indireta

Neste método, considera-se que sobre a gleba avaliada será efetuado um hipotético loteamento. Através da utilização do método anteriormente explanado, se obtém os valores de cada lote hipotético. Para a obtenção do valor da gleba como um todo, é necessário que o valor total apurado com a venda dos lotes seja deduzido das despesas (diretas e indiretas) advindas da execução do referido loteamento. Usualmente é utilizado o método involutivo.

6.1 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

Em função da disponibilidade e confiabilidade de ofertas do mercado imobiliário local, é realizada uma pesquisa, tão ampla quanto for necessária ao caso. São consultados profissionais de vendas do mercado imobiliário (corretores de imóveis), proprietários, Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se situa o imóvel avaliando, Prefeitura do município, anúncios de jornais e placas fixadas nos imóveis à venda na região.

A norma NBR – 14653-1 “Avaliação de Bens - Parte 3 - Procedimentos Gerais” recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Recomenda também, na fase de coleta de dados:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

6.2 - MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO

Para a realização da presente avaliação foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em Consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário.

Normalmente as diferentes flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais encomendado e utilizado para a avaliação de imóveis, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, técnica de Avaliação Procuramos reproduzir os conceitos ditados pela NBR 14653-1 e NBR 1453-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, desta forma elegemos como fonte de consultas e pesquisas para levantamento dos valores e comparativos: internet e jornais agentes de créditos, imobiliárias, cartórios.

A metodologia a ser aplicada procura ser compatível com o bem avaliando, levando em consideração a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Concluída a análise inicial das características da região geoeconômica onde se inserem os imóveis, das condições do mercado imobiliário local, e da disponibilidade e confiabilidade dos elementos comparativos existentes, optamos pelo método comparativo direto de dados de mercado para a avaliação dos terrenos. Utilizamos como situação paradigma os próprios imóveis avaliados.

7. VISTÓRIA.

Uma vistoria na fazenda consiste em um check list de itens a serem verificados por lote, que ajuda a identificar se a situação está em ordem ou se é necessário intervir. As informações coletadas são analisadas para que sejam tomadas as melhores decisões, impactando positivamente na produção. Na vistoria realizada, os imóveis apresentavam as seguintes características:

7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA.

7.1.1 - CONTEXTO DO MUNICÍPIO.

Gaúcha do Norte é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Localiza-se no Norte Matogrossenses, distando 675 km de Cuiabá, a capital do estado. O município de Gaúcha do Norte tem sua origem ligada à Colonizadora Gaúcha, empresa do Paraná que adquiriu uma vasta área de terras em Mato Grosso. Inicialmente era chamado de "Gleba Gaúcha". Em 30 de novembro de 1981, foi criado o distrito de Gaúcha do Norte, posteriormente elevado à categoria de município em 1995.

7.1.2 - ECONOMIA.

A base econômica da cidade de Gaúcha do Norte-MT é composta pela pecuária, na cria recria e engorda que é a principal atividade econômica da região e agricultura no cultivo de arroz, soja e milho, outro ponto forte é a extração mineral de calcário.

7.1.3- HIDROGRÁFICA.

O Rio Pacuneiro é um rio que passa pelo município de Gaúcha do Norte, no Mato Grosso. A prefeitura de Gaúcha do Norte recuperou recentemente uma ponte de madeira sobre o rio.

7.1.4 - CLIMA.

A região de Gaúcha do Norte, está localizada no clima é equatorial quente e úmido, com temperatura média anual de 24°C Tropical quente e sub-úmido. Período de seca de quatro meses, de maio a agosto. Precipitação anual de 2.250 mm, intensificando-se em janeiro, fevereiro e março. Temperatura média anual 24 °C, com maior máxima de 38 °C, e menor mínima de 4 °C.

7.1.5 - CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHAS E MICRORREGIÕES.

Tipo de uso:	AGRÍCOLA E PECUARIA
Produtos agrícolas:	SOJA, MILHO, CRIAÇÃO BOVINA
Topografia:	PRATICAMENTE PLANA e LEVEMENTE ONDULADA
Tipo de clima:	TROPICAL QUENTE E SUB-ÚMIDO
Período de chuvas:	NOVEMBRO
Hidrografia:	RIO PACUNEIRO

Tipo de solo:	LATOSSOLO AMARELO E VERMELHO entre outros
----------------------	--

7.1.6 - BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

As áreas rurais do Município de Gaúcha do Norte - MT, apresenta melhoramentos públicos.

7.1.7 - CARACTERÍSTICAS DAS PRINCIPAIS RODOVIAS DE ACESSO

Denominação:	MT-129, rodovia estadual que liga a cidade de Gaúcha do Norte até a MT-020.
Pavimentação:	ASFALTO

7.2. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.

7.2.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS FAZENDAS VISTORIADAS

Foram constatadas nas fazendas vistoriadas as seguintes características:

Topografias:	PRATICAMENTE PLANA e LEVEMENTE ONDULADA
Formato:	IRREGULAR

Tipo de solo:	LATOSSOLO AMARELO E LATOSSOLO VERMELHO AMARELO
----------------------	--

7.2.2 - QUADRO DE ÁREAS DAS FAZENDAS

As áreas usadas no presente laudo foram fornecidas pelo solicitante e são mencionadas a seguir:

DISCRIMINAÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA (HÁ)
FAZENDA BOA ESPERANÇA LOCALIZAÇÃO: GAÚCHA DO NORTE	1.778,70 HÁ
(um mil setecentos e setenta e oito hectares e setenta áres)	
Gaúcha do Norte - MT	

7.2.3 - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE

Algumas informações para a caracterização dos imóveis avaliando, foram obtidas na documentação fornecida pelo solicitante, composta de:

DISCRIMINAÇÃO DO IMÓVEL	DOCUMENTOS CONSULTADOS
FAZENDA BOA ESPERANÇA	Matriculada sob o n.º 4.356, livro n.º 02 - V do Primeiro RGI de Paranatinga -MT.
CERTIFICAÇÃO SIGEF (INCRA)	2e6e4669-a75c-4b0b-83af-a2109c56f8e0

As áreas dos imóveis foram extraídas dessa documentação ou usadas aquelas fornecidas pelo cliente, da qual se constitui em anexo no presente laudo.

8.AVALIAÇÃO

8.1. VALOR DE MERCADO DAS TERRAS.

Para obtenção do preço unitário do há de terras, foi realizada, no mercado imobiliário local, uma pesquisa de mercado, e posterior homogeneização dos dados através da qual se conclui pelo preço unitário básico de:

FAZENDA BOA ESPERANÇA: R\$ 43.800,00 /há.

DISCRIMINAÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA (HA)	VALOR UNITÁRIO (R\$/HA)	VALOR DE MERCADO(R\$)	VALOR DE MERCADO ARREDONDADO (R\$)
Fazenda Boa Esperança	1.778,70	43.800,00	77.907,060,00	78.000,000,00

Valor adotado (arredondado) = R\$ 78.000,000,00 (setenta e oito milhões de reais).

9.TERMO DE RESPONSABILIDADE.

Este laudo contém o resultado da avaliação de bens a pedido **ODARICIO QUIRINO RIBEIRO NETO**, na data-base dezembro de 2024.

Os bens imóveis foram avaliados por profissionais, sendo que, durante a realização do trabalho, o mesmo foi vistoriado fisicamente ou por amostragem, nos locais prováveis de localização das quadras, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

- Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico

“INTRODUÇÃO E OBJETIVO”. O uso para outra finalidade, ou data base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

- O Perito Avaliador não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.
- Na presente avaliação, não foi feita conferência de área em campo, sendo admitida como correta a área constante na documentação fornecida pelo solicitante, anexados ao presente laudo.
- A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.
- Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo dos imóveis estudados. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários.
- Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico **“INTRODUÇÃO E OBJETIVO”** deste laudo.

- O imóvel avaliado não foi analisado no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc., de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

9.1 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA.

A fazenda, está localizada em uma ótima região em pleno desenvolvimento agrícola e pecuário, possui terra mista com ótimo teor de argila, boa de água, terra plana com uma suave ondulação, ideal para pecuária cria, recria e engorda e plantio de lavoura.

A tipologia da área é cerrado, podendo ser aberta 65 % (sessenta e cinco por cento) para exploração agrícola e pecuária e 35 % (trinta e cinco por cento) para reserva legal, respeitando as normas ambientais.

Conforme todas as informações obtidas e analisadas na região da fazenda é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização com uma Liquidez Normal.

9.1.1 - METODOLOGIA UTILIZADA.

Para a realização da presente avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em Consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário.

Normalmente as diferentes flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais encomendado e utilizado para a avaliação de imóveis, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, técnica de Avaliação

Procuramos reproduzir os conceitos ditados pela NBR 14653-1 e NBR 1453-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, desta forma elegemos como fonte de consultas e pesquisas para levantamento dos valores e comparativos: internet e jornais agentes de créditos, imobiliárias, cartórios.

9.1.2 - CONSIDERAÇÕES GERAIS.

1. Condições limitativas impostas pela metodologia da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas) a ser empregada, que influenciam suas análises, opiniões e conclusões.
2. Para a propriedade em estudo foi empregado o Método Comparativo, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado, realizando a devida compatibilização e homogeneização dos resultados.
3. É usado todos os recursos técnicos disponíveis outros recursos assim como todas as informações fornecida pela parte interessada, inclusive itinerário de acesso e fotos em anexo), preparando as análises e as respectivas conclusões.

Cuiabá-MT, 02 de fevereiro de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDERSON RAMOS DOS SANTOS
Data: 02/02/2025 18:19:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDERSON RAMOS DOS SANTOS

Perito Avaliador - Cani 14.556

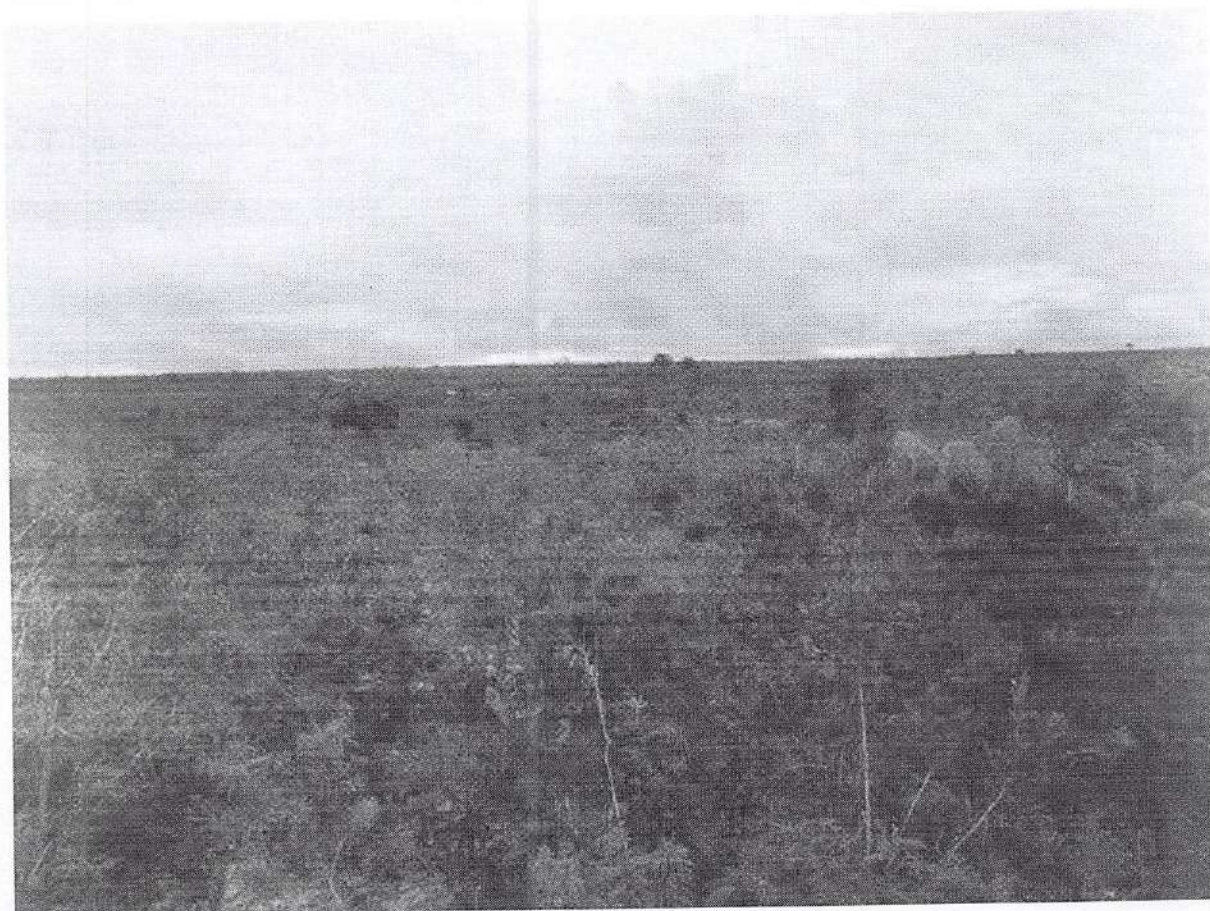
Corretor de Imóveis - Creci-MT. 6.273

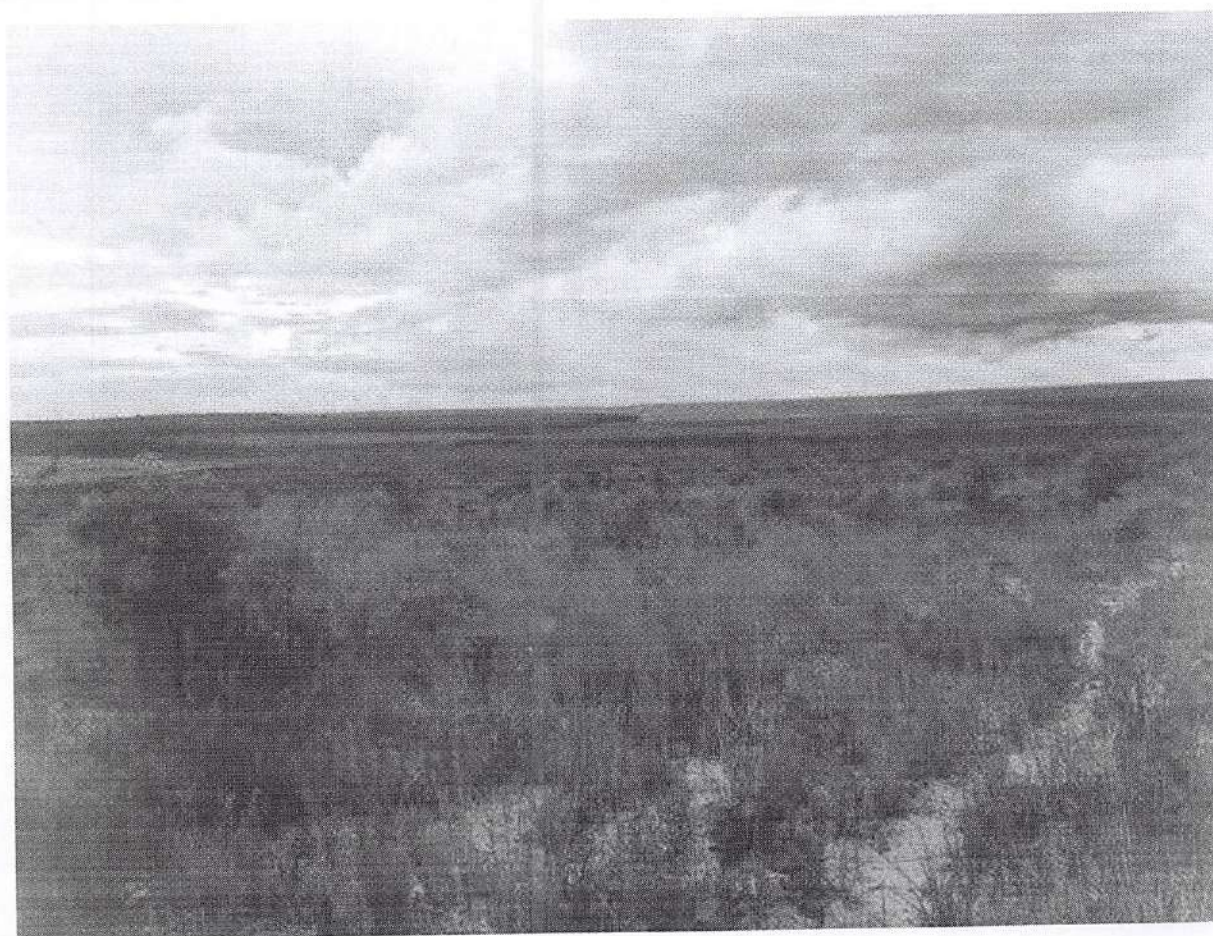
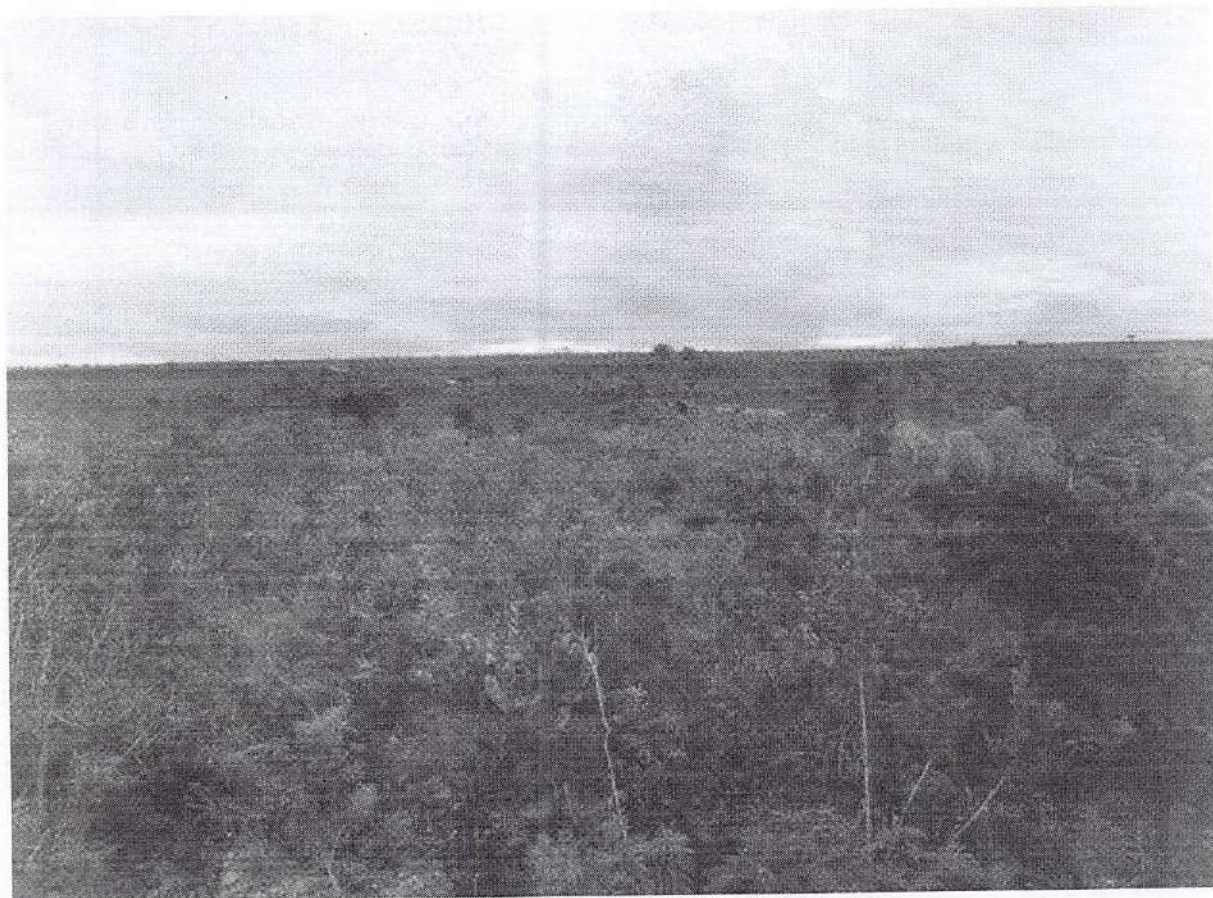
Registro no BANPAC: 224/2015



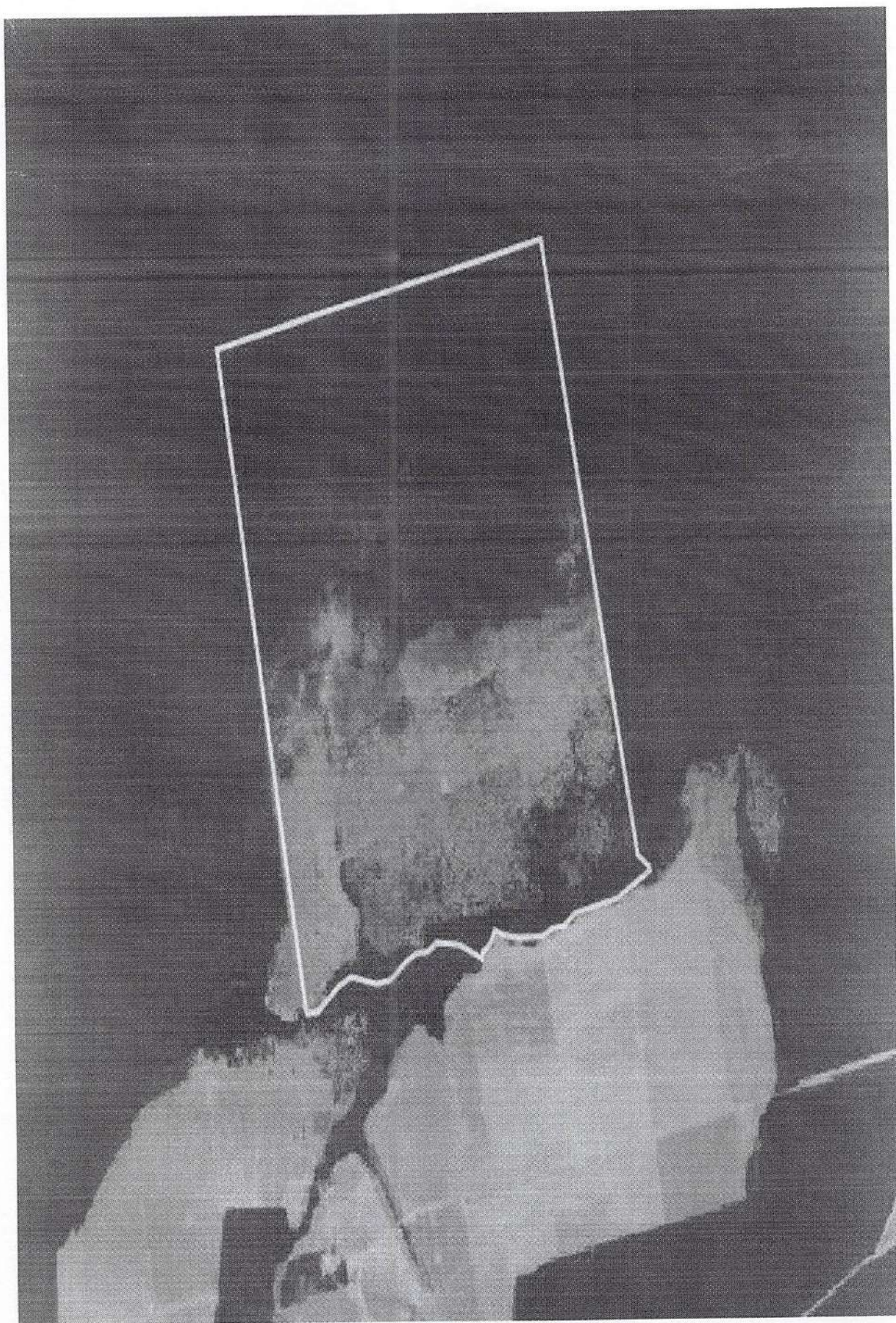
**10. ANEXOS
FOTOS
CERTIDÕES**

FOTOS FAZENDA





MAPA SATÉLITE





1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA - MT

ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO

Oficial Registrador

Matrícula: 4.356	Data: 11/01/2008	Livro: 02 - V	Ficha: 01
------------------	------------------	---------------	-----------

REGISTRO Nº: 4.356 Feito em 11 de Janeiro de 2008 Sob nº de Protocolo: 12.877.

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUÍDA PELOS LOTES NºS 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, e 36, COM A SUPERFÍCIE DE 735 ALQUEIRES PAULISTAS, OU SEJAM 1.778 HAS E 70 ARES, todos os lotes da subdivisão da "Gleba Grande Alvorada" situada no Município de GAÚCHA DO NORTE/MT., outrora Chapada dos Guimarães/MT., compreendida dentro do seguinte roteiro: Partindo-se de um marco cravado a margem esquerda do Ribeirão Gumusa, na divisa com o lote nº 1, de propriedade do Sr. Guilherme Rocha Wately e Narciso Garcia Filho, segue-se ao rumo de 45°05'NE numa distância de 2.000 metros, dividindo com o referido lote nº 1, até outro marco cravado na divisa deste com o lote nº 51; deste marco, em ângulo obtuso, segue-se ao rumo de 8°00'NE, numa distância de 1.240 metros, mais ou menos, dividindo com os lotes nºs 51 e 50, até outro marco cravado na margem direita do Ribeirão Jaboti e por este acima, fazendo frente aos lotes nº 49, 48, 47, 46 e 45, até um marco cravado na margem direita do mesmo Ribeirão Jaboti, na divisa com o lote nº 37; deste em Ângulo reto a esquerda, segue-se com o rumo de 40°05'NE, numa distância de 1.440 metros, divisando com o lote de nº 37, de propriedade de Frausino de Angelis; deste marco em ângulo obtuso, a direita, e segue-se numa distância de 600 metros, mais ou menos, até outro marco cravado na margem esquerda do Ribeirão Gumusa e por este abaixo, fronteando os lotes nºs 20, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 08, 07 e 06 até o marco de ponto de partida. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 901.130.215.457-5, área total 1.778,7 has, conforme CCIR 1998/1999 quitado e Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural sob MA 39125, expedida pela ARF/Rondonópolis/MT., aos 25.08.99. **PROPRIETÁRIOS:** **LAURO BAZAN**, CPF: 155.505.838, casado; **ANGELO BAZAN NETO**, CPF: 155.512.028, casado; **JOSÉ PEDRO BAZAN**, CPF: 357.816.378, solteiro, maior, proprietários, domiciliados e residentes na Cidade de Pontal/SP. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 6.079, Livro 2-AP, fls. 129, aos 23.09.99, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 11 de Janeiro de 2008.

R.01/4.356 - Registrado no R.01 da matrícula anterior, conforme Certidão de Inteiro Teor e Ônus do RGI de Chapada dos Guimarães/MT. **TRANSMITENTES:** **LAURO BAZAN** e sua esposa **MARIA SILVA BAZAN**, brasileiros, casados, ele pecuarista, RG: 7500877/SSP-SP., ela do lar, RG: 9.150.133/SSP-SP., inscritos no CPF: sob nº 155.505.838-00; **JOSÉ PEDRO BAZAN**, brasileiro, solteiro, maior, pecuarista, RG: 8.390.887/SSP-SP., CPF: 357.816.378-34; **ANGELO BAZAN NETO** e sua mulher **JENY RIBAS BAZAN**, brasileiros, casados, ele pecuarista, RG: 10.345.876/SSP-SP., ela do lar, RG: 10.345.398/SSP-SP., inscritos no CPF: nº 155.512.028-87, todos residentes e domiciliados na Chácara Recreio, no Município de Guiratinga/MT. **ADQUIRENTES:** 1º) - **ARLINDO ANTONIO DORNAS DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, pecuarista, residente em Paranatinga/MT., RG: 481.091/SSP-MT., CPF: 626.261.831-72; e 2º) - **MILTON FERNANDES BRANCO DE CARVALHO**, brasileiro, casado com **ANA LUCIA PINHEIRO DE CARVALHO**, pecuarista, portador do RG: 2.015.230/SSP-PR., CPF: 164.226.609-44, residente na Av. Manoel Mendes de Camargo, 1.831, em Campo Mourão/PR. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 77, Livro 05, aos 12.08.1999, no Cartório de Paz e Notas do Distrito de Vale Rico, Município de Guiratinga/MT., pelo Tabelião Alcy Francisco de Souza.

VALOR: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). **CONDIÇÕES:** Obriga-se a responder pela evicção. Os vendedores declararam sob as penas da lei, que não são responsáveis pelo recolhimento de contribuições à previdência Social Rural, não estando inclusos na exigência do Decreto Lei 1.958 de 09.09.82 e posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débitos com o IAPAS. Pagou Imposto de Transmissão no valor de R\$ 1.778,70 em 06.09.1999, na Prefeitura Municipal de Gaúcha do Norte/MT. Os compradores adquirem o imóvel na seguinte proporção: O Sr. **MILTON FERNANDES BRANCO DE CARVALHO - 943,00 HAS;** e o Sr. **ARLINDO ANTONIO DORNAS DOS SANTOS - 835,7 HAS,** em comum dentro da área maior, objeto desta matrícula. Chapada dos Guimarães, 23 de setembro de 1.999. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga/MT., 11 de Janeiro de 2008.

1º OFÍCIO DA COMARCA DE PARANATINGA-MT
Avenida Mato Grosso nº 421, Centro- CEP: 78870000
Paranatinga-MT. Contato: (66) 3573-2328 ou (66) 3573-3392
Email: contato@circoparanatinga.com.br

Vanessa Zimpel
Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
CERTIFICO e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula 4356 DO LIVRO Nº 2 e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, em 27 de novembro de 2024. 10:44:00h.
Paulo Henrique Fassicolo Durão
Escrevente
Emolumentos: R\$ 61,90
Prazo de Validade da certidão: 30 dias, nos termos do Art. 754 da CNGCE/MT
ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro
Codigo da Servente: 114

SELO DE CONTROLE DIGITAL

Cod. Atos: **R\$ 61,90 CES 73311**

Selo de Controle Digital

Consulte <http://www.tjmt.gov.br/ceis>



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

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG. 1/1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 901.130.215.457-5		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Boa Esperança		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 01/09/2023		ÁREA CERTIFICADA 0,0000	
CÓDIGO TOTAL (m²) 1.778,7000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Grande Propriedade Produtiva					
LOCALIDADE PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Cidade Grande Alvorada				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL GAUCHA DO NORTE		UF MT	
MÓDULO RURAL (m²) 61.2090		MÓDULO FISCAL (m²) 90,0000		MÓDULO DE FISCAL 19,7633		FRAÇÃO MENOR DE PARCELAMENTO (m²) 4,00	
ÁREAS JURÍDICAS DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
MUNICÍPIO DO CARTÓRIO PARANATINGA		DATA REGISTRO 11/01/2008		ENS DO OFÍCIO 63271		MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 4356	
				REGISTRO R-01		LIVRO OU FOLHA 2	
						ÁREA (m²) 1.778.7000	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (m²) 1.778.7000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA	

DADOS DO DECLARANTE

NOME ARLINDO ANTONIO DORNAS DOS SANTOS		CPF (CPF) 626.261.831-72	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 2	

DADOS DOS TITULARES

CPF (CPF) 626.261.831-72	NOME ARLINDO ANTONIO DORNAS DOS SANTOS	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possuidor Comum	DETENÇÃO (m²) 50,00
164.226.605-44	MILTON FERNANDO BLANCO DE CARVALHO	Proprietário Ou Possuidor Comum	50,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 60907089244	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 02/02/2024	DATA DE VENCIMENTO: 27/02/2024
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DEBITOS ANTERIORES 2.301,19	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 113,28	VALOR COBRADO 2.414,47	MULTA 22,66	JUROS 7,93	VALOR TOTAL 2.445,06
--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------	----------------	---------------	-------------------------

OBSERVAÇÕES

ESTE DOCUMENTO NÃO TEM VALIDADE APÓS A QUOTACÃO DA DEVIDA TAXA
 E, SE, NÃO POSSUIR DADOS DE SERVIÇOS CADASTRAIS NA BASE SISP/INCRA PARA APRESENTAR O PROCEDIMENTO

DECLARAÇÕES GERAIS

ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDELETÍVEL, PARA DESEMPENHAR ATRIBUIÇÃO FISCAL, VENCER DO PROPRÍETÁRIO EM VENDA O IMÓVEL RURAL, E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU ALGUMA "SUCESSÃO CAUSA MORTE" DE ACORDO COM OS PARÂMETROS P. 1.º DO ARTIGO 12 DA LEI 8.629/93.
 A PARTILHA QUE REQUERER ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLOITAÇÃO, REALIZA DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE, A SER ENVIADA AO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU À UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRO RURAL - UMR, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
 AS ALTERAÇÕES A ESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO REQUERENDO QUITAÇÃO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEPÇÃO DO ARTIGO 1.º DA LEI 8.629/93.
 A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS POR LANÇAMENTO COM BASE NAS SEQUENTES LEGISLAÇÕES: DECRETO LEI 1.898/62, LEI 4.308/64, DECRETO 58.311/65 E DECRETOS 15.731/61, 15.732/61, 15.733/61, 15.734/61, 15.735/61, 15.736/61, 15.737/61, 15.738/61, 15.739/61, 15.740/61, 15.741/61, 15.742/61, 15.743/61, 15.744/61, 15.745/61, 15.746/61, 15.747/61, 15.748/61, 15.749/61, 15.750/61, 15.751/61, 15.752/61, 15.753/61, 15.754/61, 15.755/61, 15.756/61, 15.757/61, 15.758/61, 15.759/61, 15.760/61, 15.761/61, 15.762/61, 15.763/61, 15.764/61, 15.765/61, 15.766/61, 15.767/61, 15.768/61, 15.769/61, 15.770/61, 15.771/61, 15.772/61, 15.773/61, 15.774/61, 15.775/61, 15.776/61, 15.777/61, 15.778/61, 15.779/61, 15.780/61, 15.781/61, 15.782/61, 15.783/61, 15.784/61, 15.785/61, 15.786/61, 15.787/61, 15.788/61, 15.789/61, 15.790/61, 15.791/61, 15.792/61, 15.793/61, 15.794/61, 15.795/61, 15.796/61, 15.797/61, 15.798/61, 15.799/61, 15.800/61, 15.801/61, 15.802/61, 15.803/61, 15.804/61, 15.805/61, 15.806/61, 15.807/61, 15.808/61, 15.809/61, 15.810/61, 15.811/61, 15.812/61, 15.813/61, 15.814/61, 15.815/61, 15.816/61, 15.817/61, 15.818/61, 15.819/61, 15.820/61, 15.821/61, 15.822/61, 15.823/61, 15.824/61, 15.825/61, 15.826/61, 15.827/61, 15.828/61, 15.829/61, 15.830/61, 15.831/61, 15.832/61, 15.833/61, 15.834/61, 15.835/61, 15.836/61, 15.837/61, 15.838/61, 15.839/61, 15.840/61, 15.841/61, 15.842/61, 15.843/61, 15.844/61, 15.845/61, 15.846/61, 15.847/61, 15.848/61, 15.849/61, 15.850/61, 15.851/61, 15.852/61, 15.853/61, 15.854/61, 15.855/61, 15.856/61, 15.857/61, 15.858/61, 15.859/61, 15.860/61, 15.861/61, 15.862/61, 15.863/61, 15.864/61, 15.865/61, 15.866/61, 15.867/61, 15.868/61, 15.869/61, 15.870/61, 15.871/61, 15.872/61, 15.873/61, 15.874/61, 15.875/61, 15.876/61, 15.877/61, 15.878/61, 15.879/61, 15.880/61, 15.881/61, 15.882/61, 15.883/61, 15.884/61, 15.885/61, 15.886/61, 15.887/61, 15.888/61, 15.889/61, 15.890/61, 15.891/61, 15.892/61, 15.893/61, 15.894/61, 15.895/61, 15.896/61, 15.897/61, 15.898/61, 15.899/61, 15.900/61, 15.901/61, 15.902/61, 15.903/61, 15.904/61, 15.905/61, 15.906/61, 15.907/61, 15.908/61, 15.909/61, 15.910/61, 15.911/61, 15.912/61, 15.913/61, 15.914/61, 15.915/61, 15.916/61, 15.917/61, 15.918/61, 15.919/61, 15.920/61, 15.921/61, 15.922/61, 15.923/61, 15.924/61, 15.925/61, 15.926/61, 15.927/61, 15.928/61, 15.929/61, 15.930/61, 15.931/61, 15.932/61, 15.933/61, 15.934/61, 15.935/61, 15.936/61, 15.937/61, 15.938/61, 15.939/61, 15.940/61, 15.941/61, 15.942/61, 15.943/61, 15.944/61, 15.945/61, 15.946/61, 15.947/61, 15.948/61, 15.949/61, 15.950/61, 15.951/61, 15.952/61, 15.953/61, 15.954/61, 15.955/61, 15.956/61, 15.957/61, 15.958/61, 15.959/61, 15.960/61, 15.961/61, 15.962/61, 15.963/61, 15.964/61, 15.965/61, 15.966/61, 15.967/61, 15.968/61, 15.969/61, 15.970/61, 15.971/61, 15.972/61, 15.973/61, 15.974/61, 15.975/61, 15.976/61, 15.977/61, 15.978/61, 15.979/61, 15.980/61, 15.981/61, 15.982/61, 15.983/61, 15.984/61, 15.985/61, 15.986/61, 15.987/61, 15.988/61, 15.989/61, 15.990/61, 15.991/61, 15.992/61, 15.993/61, 15.994/61, 15.995/61, 15.996/61, 15.997/61, 15.998/61, 15.999/61, 16.000/61, 16.001/61, 16.002/61, 16.003/61, 16.004/61, 16.005/61, 16.006/61, 16.007/61, 16.008/61, 16.009/61, 16.010/61, 16.011/61, 16.012/61, 16.013/61, 16.014/61, 16.015/61, 16.016/61, 16.017/61, 16.018/61, 16.019/61, 16.020/61, 16.021/61, 16.022/61, 16.023/61, 16.024/61, 16.025/61, 16.026/61, 16.027/61, 16.028/61, 16.029/61, 16.030/61, 16.031/61, 16.032/61, 16.033/61, 16.034/61, 16.035/61, 16.036/61, 16.037/61, 16.038/61, 16.039/61, 16.040/61, 16.041/61, 16.042/61, 16.043/61, 16.044/61, 16.045/61, 16.046/61, 16.047/61, 16.048/61, 16.049/61, 16.050/61, 16.051/61, 16.052/61, 16.053/61, 16.054/61, 16.055/61, 16.056/61, 16.057/61, 16.058/61, 16.059/61, 16.060/61, 16.061/61, 16.062/61, 16.063/61, 16.064/61, 16.065/61, 16.066/61, 16.067/61, 16.068/61, 16.069/61, 16.070/61, 16.071/61, 16.072/61, 16.073/61, 16.074/61, 16.075/61, 16.076/61, 16.077/61, 16.078/61, 16.079/61, 16.080/61, 16.081/61, 16.082/61, 16.083/61, 16.084/61, 16.085/61, 16.086/61, 16.087/61, 16.088/61, 16.089/61, 16.090/61, 16.091/61, 16.092/61, 16.093/61, 16.094/61, 16.095/61, 16.096/61, 16.097/61, 16.098/61, 16.099/61, 16.100/61, 16.101/61, 16.102/61, 16.103/61, 16.104/61, 16.105/61, 16.106/61, 16.107/61, 16.108/61, 16.109/61, 16.110/61, 16.111/61, 16.112/61, 16.113/61, 16.114/61, 16.115/61, 16.116/61, 16.117/61, 16.118/61, 16.119/61, 16.120/61, 16.121/61, 16.122/61, 16.123/61, 16.124/61, 16.125/61, 16.126/61, 16.127/61, 16.128/61, 16.129/61, 16.130/61, 16.131/61, 16.132/61, 16.133/61, 16.134/61, 16.135/61, 16.136/61, 16.137/61, 16.138/61, 16.139/61, 16.140/61, 16.141/61, 16.142/61, 16.143/61, 16.144/61, 16.145/61, 16.146/61, 16.147/61, 16.148/61, 16.149/61, 16.150/61, 16.151/61, 16.152/61, 16.153/61, 16.154/61, 16.155/61, 16.156/61, 16.157/61, 16.158/61, 16.159/61, 16.160/61, 16.161/61, 16.162/61, 16.163/61, 16.164/61, 16.165/61, 16.166/61, 16.167/61, 16.168/61, 16.169/61, 16.170/61, 16.171/61, 16.172/61, 16.173/61, 16.174/61, 16.175/61, 16.176/61, 16.177/61, 16.178/61, 16.179/61, 16.180/61, 16.181/61, 16.182/61, 16.183/61, 16.184/61, 16.185/61, 16.186/61, 16.187/61, 16.188/61, 16.189/61, 16.190/61, 16.191/61, 16.192/61, 16.193/61, 16.194/61, 16.195/61, 16.196/61, 16.197/61, 16.198/61, 16.199/61, 16.200/61, 16.201/61, 16.202/61, 16.203/61, 16.204/61, 16.205/61, 16.206/61, 16.207/61, 16.208/61, 16.209/61, 16.210/61, 16.211/61, 16.212/61, 16.213/61, 16.214/61, 16.215/61, 16.216/61, 16.217/61, 16.218/61, 16.219/61, 16.220/61, 16.221/61, 16.222/61, 16.223/61, 16.224/61, 16.225/61, 16.226/61, 16.227/61, 16.228/61, 16.229/61, 16.230/61, 16.231/61, 16.232/61, 16.233/61, 16.234/61, 16.235/61, 16.236/61, 16.237/61, 16.238/61, 16.239/61, 16.240/61, 16.241/61, 16.242/61, 16.243/61, 16.244/61, 16.245/61, 16.246/61, 16.247/61, 16.248/61, 16.249/61, 16.250/61, 16.251/61, 16.252/61, 16.253/61, 16.254/61, 16.255/61, 16.256/61, 16.257/61, 16.258/61, 16.259/61, 16.260/61, 16.261/61, 16.262/61, 16.263/61, 16.264/61, 16.265/61, 16.266/61, 16.267/61, 16.268/61, 16.269/61, 16.270/61, 16.271/61, 16.272/61, 16.273/61, 16.274/61, 16.275/61, 16.276/61, 16.277/61, 16.278/61, 16.279/61, 16.280/61, 16.281/61, 16.282/61, 16.283/61, 16.284/61, 16.285/61, 16.286/61, 16.287/61, 16.288/61, 16.289/61, 16.290/61, 16.291/61, 16.292/61, 16.293/61, 16.294/61, 16.295/61, 16.296/61, 16.297/61, 16.298/61, 16.299/61, 16.300/61, 16.301/61, 16.302/61, 16.303/61, 16.304/61, 16.305/61, 16.306/61, 16.307/61, 16.308/61, 16.309/61, 16.310/61, 16.311/61, 16.312/61, 16.313/61, 16.314/61, 16.315/61, 16.316/61, 16.317/61, 16.318/61, 16.319/61, 16.320/61, 16.321/61, 16.322/61, 16.323/61, 16.324/61, 16.325/61, 16.326/61, 16.327/61, 16.328/61, 16.329/61, 16.330/61, 16.331/61, 16.332/61, 16.333/61, 16.334/61, 16.335/61, 16.336/61, 16.337/61, 16.338/61, 16.339/61, 16.340/61, 16.341/61, 16.342/61, 16.343/61, 16.344/61, 16.345/61, 16.346/61, 16.347/61, 16.348/61, 16.349/61, 16.350/61, 16.351/61, 16.352/61, 16.353/61, 16.354/61, 16.355/61, 16.356/61, 16.357/61, 16.358/61, 16.359/61, 16.360/61, 16.361/61, 16.362/61, 16.363/61, 16.364/61, 16.365/61, 16.366/61, 16.367/61, 16.368/61, 16.369/61, 16.370/61, 16.371/61, 16.372/61, 16.373/61, 16.374/61, 16.375/61, 16.376/61, 16.377/61, 16.378/61, 16.379/61, 16.380/61, 16.381/61, 16.382/61, 16.383/61, 16.384/61, 16.385/61, 16.386/61, 16.387/61, 16.388/61, 16.389/61, 16.390/61, 16.391/61, 16.392/61, 16.393/61, 16.394/61, 16.395/61, 16.396/61, 16.397/61, 16.398/61, 16.399/61, 16.400/61, 16.401/61, 16.402/61, 16.403/61, 16.404/61, 16.405/61, 16.406/61, 16.407/61, 16.408/61, 16.409/61, 16.410/61, 16.411/61, 16.412/61, 16.413/61, 16.414/61, 16.415/61, 16.416/61, 16.417/61, 16.418/61, 16.419/61, 16.420/61, 16.421/61, 16.422/61, 16.423/61, 16.424/61, 16.425/61, 16.426/61, 16.427/61, 16.428/61, 16.429/61, 16.430/61, 16.431/61, 16.432/61, 16.433/61, 16.434/61, 16.435/61, 16.436/61, 16.437/61, 16.438/61, 16.439/61, 16.440/61, 16.441/61, 16.442/61, 16.443/61, 16.444/61, 16.445/61, 16.446/61, 16.447/61, 16.448/61, 16.449/61, 16.450/61, 16.451/61, 16.452/61, 16.453/61, 16.454/61, 16.455/61, 16.456/61, 16.457/61, 16.458/61, 16.459/61, 16.460/61, 16.461/61, 16.462/61, 16.463/61, 16.464/61, 16.465/61, 16.466/61, 16.467/61, 16.468/61, 16.469/61, 16.470/61, 16.471/61, 16.472/61, 16.473/61, 16.474/61, 16.475/61, 16.476/61, 16.477/61, 16.478/61, 16.479/61, 16.480/61, 16.481/61, 16.482/61, 16.483/61, 16.484/61, 16.485/61, 16.486/61, 16.487/61, 16.488/61, 16.489/61, 16.490/61, 16.491/61, 16.492/61, 16.493/61, 16.494/61, 16.495/61, 16.496/61, 16.497/61, 16.498/61, 16.499/61, 16.500/61, 16.501/61, 16.502/61, 16.503/61, 16.504/61, 16.505/61, 16.506/61, 16.507/61, 16.508/61, 16.509/61, 16.510/61, 16.511/61, 16.512/61, 16.513/61, 16.514/61, 16.515/61, 16.516/61, 16.517/61, 16.518/61, 16.519/61, 16.520/61, 16.521/61, 16.522/61, 16.523/61, 16.524/61, 16.525/61, 16.526/61, 16.527/61, 16.528/61, 16.529/61, 16.530/61, 16.531/61, 16.532/61, 16.533/61, 16.534/61, 16.535/61, 16.536/61, 16.537/61, 16.538/61, 16.539/61, 16.540/61, 16.541/61, 16.542/61, 16.543/61, 16.544/61, 16.545/61, 16.546/61, 16.547/61, 16.548/61, 16.549/61, 16.550/61, 16.551/61, 16.552/61, 16.553/61, 16.554/61, 16.555/61, 16.556/61, 16.557/61, 16.558/61, 16.559/61, 16.560/61, 16.561/61, 16.562/61, 16.563/61, 16.564/61, 16.565/61, 16.566/61, 16.567/61, 16.568/61, 16.569/61, 16.570/61, 16.571/61, 16.572/61, 16.573/61, 16.574/61, 16.575/61, 16.576/61, 16.577/61, 16.578/61, 16.579/61, 16.580/61, 16.581/61, 16.582/61, 16.583/61, 16.584/61, 16.585/61, 16.586/61, 16.587/61, 16.588/61, 16.589/61, 16.590/61, 16.591/61, 16.592/61, 16.593/61, 16.594/61, 16.595/61, 16.596/61, 16.597/61, 16.598/61, 16.599/61, 16.600/61, 16.601/61, 16.602/61, 16.603/61, 16.604/61, 16.605/61, 16.606/61, 16.607/61, 16.608/61, 16.609/61, 16.610/61, 16.611/61, 16.612/61, 16.613/61, 16.614/61, 16.615/61, 16.616/61, 16.617/61, 16.618/61, 16.619/61, 16.620/61, 16.621/61, 16.622/61, 16.623/61, 16.624/61, 16.625/61, 16.626/61, 16.627/61, 16.628/61, 16.629/61, 16.630/61, 16.631/6



Recibo de Inscrição CAR – MT

Proprietários

Nome/Razão Social	CPF/CNPJ
Arlindo Antônio Dornas dos Santos	626.261.831-72

Dados Gerais

Nº CAR Estadual	Situação Estadual	Tipo
MT265229/2024	Ativo	Declarado

Data de Cadastro	Data da Situação
27/11/2024	27/11/2024

Nº Recibo Federal
Aguardando Sincronização com o CAR Federal

Dados da Propriedade

Propriedade	UF	Município
Gleba Grande Alvorada	MT	Gaúcha do Norte

Dados das Áreas dos Imóveis Rurais

Documento	Tipo	Área (ha)
Certidão de registro: 4.356	Matrícula	1.756,3510

Adesão ao Programa de Regularização

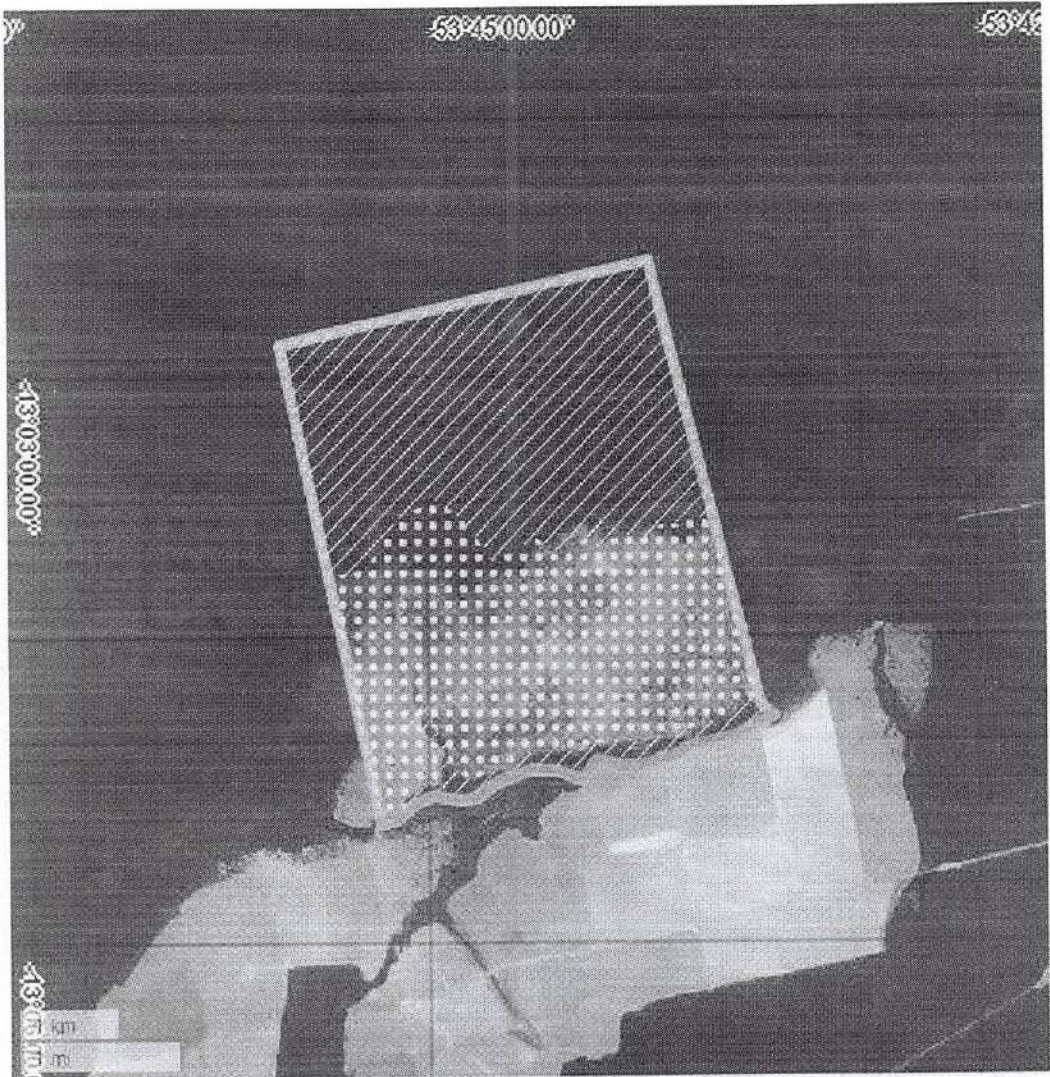
O proprietário ou possuidor acima identificado, no ato de inscrição do seu imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural, aderiu ao Programa de Regularização Ambiental, na forma da Lei, com o objetivo de regularizar os passivos existentes nas áreas de reserva legal, preservação permanente e uso restrito, 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	1.756,3510
	AIR - Área do Imóvel Rural (Matrícula/Posse)	1.756,3510
	APP - Área de Preservação Permanente	12,7713
	AVN - Área de Vegetação Nativa	943,8556
	AUAS - Área de Uso Antropizado do Solo	0,0000
	Área Consolidada	811,2156



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: 7.636.127-6

Nome do Imóvel: FAZENDA BOA ESPERANCA

Município: GAUCHA DO NORTE
Área total (em hectares): 1.778,7

UF: MT

Contribuinte: ARLINDO ANTONIO DORNAS DOS SANTOS
CPF: 626.261.831-72

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 11:03:48 do dia 17/08/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 13/02/2025.

Código de controle da certidão: A33F.C111.F5FB.9E0D

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: Fazenda Boa Esperança
Proprietário(a): XXXXXe Antônio Dornas dos XXXXX
Matrícula do imóvel: 4356
Município/UF: Gaúcha do Norte-MT
Responsável Técnico(a): WILSON MACEDO VON STEIN
Formação: Técnico(a) Industrial em Agrimensura
Código de credenciamento: BLX

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 1754,1131 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: ***.261.831**
Código INCRA/SNCR: 9011302154575
Cartório (CNS): (06.327-1) Paranatinga - MT

Conselho Profissional: 16044460134/MT
Documento de RT: CFT2302413448 - MT
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 17.199,75 m Azimutes: Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VERTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
ABN-M-0088	-53°43'46,792"	-13°02'29,709"	389,079	ABN-M-0077	165°45'	4351,23	CNS: 06.327-1 Matr. 16585 Fazenda Santa Luzia I
ABN-M-0077	-53°43'11,266"	-13°04'56,942"	332,652	ABN-V-2079	120°43'	162,75	CNS: 06.327-1 Matr. 16585 Fazenda Santa Luzia I
ABN-V-2079	-53°43'06,507"	-13°04'49,481"	328,403	BLX-V-7059	164°24'	28,01	Córrego Aluçá
BLX-V-7059	-53°43'00,657"	-13°04'50,359"	328,53	BLX-V-7060	242°44'	291,77	Córrego Aluçá
BLX-V-7060	-53°43'15,266"	-13°04'54,708"	323,04	BLX-V-7061	240°22'	124,73	Córrego Aluçá
BLX-V-7061	-53°43'18,665"	-13°04'56,714"	333,92	BLX-V-7062	257°36'	494,07	Córrego Aluçá
BLX-V-7062	-53°43'34,883"	-13°05'00,184"	336,18	BLX-V-7063	233°20'	147,58	Córrego Aluçá
BLX-V-7063	-53°43'38,813"	-13°05'03,031"	331,97	BLX-V-7064	261°35'	139,23	Córrego Aluçá
BLX-V-7064	-53°43'43,352"	-13°05'03,689"	329,27	BLX-V-7065	244°04'	121,23	Córrego Aluçá
BLX-V-7065	-53°43'46,971"	-13°05'05,414"	329,4	BLX-V-7066	267°21'	273,29	Córrego Aluçá
BLX-V-7066	-53°43'56,033"	-13°05'05,825"	335,15	BLX-V-7067	278°22'	152,96	Córrego Aluçá
BLX-V-7067	-53°44'01,079"	-13°05'06,273"	334,49	BLX-V-7068	288°33'	117,61	Córrego Aluçá
BLX-V-7068	-53°44'04,621"	-13°05'04,182"	329,49	BLX-V-7069	208°52'	98,76	Córrego Aluçá
BLX-V-7069	-53°44'06,303"	-13°05'07,049"	330,91	BLX-V-7070	236°52'	109,57	Córrego Aluçá
BLX-V-7070	-53°44'09,349"	-13°05'09,997"	332,65	BLX-V-7071	191°23'	46,18	Córrego Aluçá

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

BLX-V-7071	-53°44'09.662"	-13°05'10.470"	333.02	BLX-V-7072	290°27'	266.39	Córrego Água
BLX-V-7072	-53°44'17.962"	-13°05'07.434"	338.49	BLX-V-7073	272°45'	263.94	Córrego Água
BLX-V-7073	-53°44'26.703"	-13°05'07.020"	334.29	BLX-V-7074	236°52'	119.22	Córrego Água
BLX-V-7074	-53°44'30.017"	-13°05'09.148"	337.46	BLX-V-7075	265°54'	123.71	Córrego Água
BLX-V-7075	-53°44'34.115"	-13°05'09.427"	338.26	BLX-V-7076	242°40'	134.11	Córrego Água
BLX-V-7076	-53°44'38.066"	-13°05'11.430"	335.17	BLX-V-7077	234°44'	213.41	Córrego Água
BLX-V-7077	-53°44'43.853"	-13°05'15.438"	333.35	BLX-V-7078	258°44'	154.9	Córrego Água
BLX-V-7078	-53°44'48.895"	-13°05'18.422"	335.47	BLX-V-7079	279°31'	296.08	Córrego Água
BLX-V-7079	-53°44'53.599"	-13°05'14.829"	342.34	BLX-V-7080	245°32'	153.92	Córrego Água
BLX-V-7080	-53°45'03.240"	-13°05'16.902"	340.24	BLX-V-7081	232°20'	252.64	Córrego Água
BLX-V-7081	-53°45'10.930"	-13°05'22.720"	340.95	BLX-V-7082	262°37'	129.53	Córrego Água
BLX-V-7082	-53°45'15.194"	-13°05'23.261"	337.81	AA1-M-5285	333°57'	22.3	Córrego Água
AA1-M-5285	-53°45'15.519"	-13°05'22.609"	339.48	AA1-M-4293	347°44'	4640.56	CNS: 06.327-1 Mat. 17140 Fazenda Miranda
AA1-M-4293	-53°45'48.213"	-13°02'55.052"	388.13	AA1-M-4107	77°55'	821.68	CNS: 06.327-1 Mat. 2108 Fazenda São Luiz XV
AA1-M-4107	-53°45'21.546"	-13°02'49.458"	382.02	ARN-M-0056	78°00'	2918.84	CNS: 06.327-1 Mat. 2109 Fazenda São Luiz XIV

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

CERTIFICAÇÃO: 2e6e4669-a75c-4b0b-83af-a2109c5018e0

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 25/11/24 18:27

Data da Geração: 21/12/24 09:38

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade desse documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico: autenticidade/2e6e4669-a75c-4b0b-83af-a2109c5018e0

 MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E PESCAQUARIA INSTITUTO NACIONAL DE COLUNAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA	
PROCESSO Nº 1065844-36.2021.8.26.0100	DATA DE RECEBIMENTO 11/06/2025
REQUERENTE OMAR FAUZZE	REQUERIMENTO Nº 13472137
ASSINADO POR OMAR FAUZZE	ASSINADO POR [Assinatura]
DATA DE ASSINATURA 11/06/2025	DATA DE ASSINATURA 11/06/2025
LOCAL DE ASSINATURA [Assinatura]	LOCAL DE ASSINATURA [Assinatura]
ASSINADO POR [Assinatura]	ASSINADO POR [Assinatura]
DATA DE ASSINATURA 11/06/2025	DATA DE ASSINATURA 11/06/2025
LOCAL DE ASSINATURA [Assinatura]	LOCAL DE ASSINATURA [Assinatura]

Anexo V

C O F E C I

19ª Região - Mato Grosso

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Anderson Ramos dos Santos, CPF nº 84599804134, RG nº 12293547 SESP/MT, CRECI nº 6273, Endereço: Rua Hollywood, Nº 67, Jardim Califórnia, Cuiabá-MT.

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Fazenda

Por solicitação de:

Nome do Cliente: ODARICIO QUIRINO RIBEIRO NETO

CUIABÁ-MT, 2 de Fevereiro de 2025

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 091343

