



|                                                                                                                                                                                   |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                   |                                                      |
| Assunto: CROQUI DE ACESSO                                                                                                                                                         |                                                      |
| Imóvel: FAZENDA BEABA                                                                                                                                                             |                                                      |
| Proprietário: ARMANDO ZAFALON                                                                                                                                                     |                                                      |
| Município: NOVA UBIRATÁ - MT                                                                                                                                                      | Matrícula / CNS: 3.596 / 15.450-0                    |
| Resp. Técnico: THIAGO ANTONIO CYLES<br>GASPERINI:02212505140<br>Assinado de forma digital por THIAGO ANTONIO CYLES<br>GASPERINI:02212505140<br>Dados: 2026.02.06 15:26:26 -04'00' | Data da Elaboração: 06/02/2026<br>Datum: Sirgas 2000 |
| Thiago Gasperini / Tec. Agrim. e Geoproc.<br>CFR-BR nº 0221250514-0 / Cód. Do Créd.: ATYT                                                                                         | Escala: 1:322.797<br>Fuso/Meridiano: 21/22-57°Wgr    |



Este documento foi gerado pelo usuário 020.\*\*\*.\*\*\*-95 em 02/09/2026 16:32:48  
Número do documento: 26020618175257500000206703516  
<https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26020618175257500000206703516>  
Assinado eletronicamente por: MAICON MARTINS PINHEIRO QUEIROZ - 06/02/2026 18:17:52



Imóvel: **FAZENDA BEABA**  
Proprietário: **ARMANDO ZAFALON**  
Local: **NOVA UBIRATÃ - MT**  
Matrícula: **3.596**  
Área medida (ha): **90,2319 ha**

ART: CFT2605461748 - MT  
CNS: **06.501-1**  
Perímetro (m): **4.997,08 m**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas (Longitude: 54°43'52,971"W , Latitude 12°38'09,312"S); deste, segue confrontando com os seguintes azimutes e distâncias: 135°54'49" e 1.957,73 m até o vértice **P2**, (Longitude: 54°43'07,448"W , Latitude 12°38'54,670"S); 210°35'40" e 557,70 m até o vértice **P3**, (Longitude: 54°43'16,712"W , Latitude 12°39'10,366"S); 320°53'31" e 2.128,12 m até o vértice **P4**, (Longitude: 54°44'01,654"W , Latitude 12°38'17,029"S); 48°20'58" e 353,53 m até o vértice **P1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas.

#### Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Sinop - MT, 6 de February de 2026.

**THIAGO**  
**ANTONIO CYLES**  
**GASPERINI:0221**  
**2505140**

Assinado de forma digital por THIAGO ANTONIO CYLES GASPERINI:02212505140  
Dados: 2026.02.06 15:27:21 -04'00'

Resp. Técnico:

**THIAGO A. C. GASPERINI**  
Tec. Agrimensura e Geoprocessamento.  
CFR-BR nº 0221250514-0 / Cód. Do Cred.: ATYT



Thiago Gasperini



(66) 9 9941-6059



@tg\_agrimensura



tg\_agrimensura@outlook.com



Este documento foi gerado pelo usuário 020.\*\*\*.\*\*\*-95 em 02/09/2026 16:32:48

Número do documento: 26020618175290600000206703517

<https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26020618175290600000206703517>

Assinado eletronicamente por: MAICON MARTINS PINHEIRO QUEIROZ - 06/02/2026 18:17:53

**PARECER TÉCNICO DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

AOS INTERESSADOS,

Ref.: Pedido de localização de imóvel rural de área da matrícula n.º 3.596

**OBJETIVO**

O presente parecer tem por objetivo analisar, com base em documentos registrais, contratuais, cadastros ambientais e informações de terceiros, a localização provável do imóvel rural inscrito sob a Matrícula nº 3.596 do CRI de Nova Ubiratã/MT, verificar a inserção desse imóvel no contexto do título de origem e seus desmembramentos sucessivos, Indicar, de forma fundamentada, a área região/perímetro provável de localização do imóvel atualmente utilizado com base na referida matrícula destacando expressamente as limitações técnicas e o caráter indiciário e aproximado das conclusões e, por fim, esclarecer a relação entre a matrícula de 145,20 ha e a área de 90 ha objeto de penhora/leilão.

Ressalta-se de antemão, que este parecer não tem como intuito realizar ou substituir o georreferenciamento, a certificação de limites para fins de registro imobiliário, tampouco a análise jurídica de validade de títulos ou negócios.



## DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES UTILIZADOS

Foram analisados os seguintes documentos e informações:

### 1. Registros imobiliários

- Matrícula nº 3.596 – CRI de Nova Ubiratã/MT – 145,20 ha – em nome de Armando Zafalon;
- Matrícula nº 30.505 – CRI de Sorriso/MT – anterior à Matrícula nº 3.596;
- Matrícula nº 343 – CRI de Sinop/MT – anterior à Matrícula nº 30.505;
- Matrícula nº 338 – CRI de Sinop/MT – anterior à Matrícula nº 343, já como remanescente;
- Matrícula nº 20.768 – 6º Ofício de Cuiabá/MT – anterior à Matrícula nº 338;
- Matrícula nº 13.976 – 6º Ofício de Cuiabá/MT – 3.480 ha – desmembrada da Matrícula nº 6.655;
- Matrícula nº 6.655 – 6º Ofício de Cuiabá/MT – originada de desmembramentos da grande matrícula nº 6.652;
- Matrícula nº 6.652 – 6º Ofício de Cuiabá/MT – aproximadamente 19.050 há;
- Matrícula nº 2.611 – 6º Ofício de Cuiabá/MT – anterior à Matrícula nº 6.652, também com área de cerca de 19.000 há;
- Matrícula nº 14.845 – 2º Ofício de Cuiabá/MT – 9.555 há;
- Matrícula nº 14.842 – 2º Ofício de Cuiabá/MT – 9.495,5446 ha.

Obs.: As Matrículas nº 14.845 e nº 14.842 foram unificadas, originando a cadeia que resultou nas matrículas de nº 2.611, 6.652, 6.655, 13.976, 20.768, 338, 343, 30.505 e, por fim, 3.596.



## 2. Documento contratual

Contrato particular de compra e venda de imóvel rural, tendo por objeto o imóvel denominado “Sítio Beabá”, com área de 145,20 ha, vinculado à Matrícula nº 3.596, com as seguintes partes:

- Vendedor: Armando Zafalon (proprietário registral).
- Comprador: Christian Jos Schunak.
- Procurador outorgado: Wilson Poletti.

Ressalte-se que, segundo informado, este contrato não se encontra averbado na Matrícula nº 3.596, de modo que, perante o registro, o proprietário continua sendo Armando Zafalon.

## 3. Cadastro Ambiental Rural (CAR)

- CAR em nome de Wilson Poletti, sob a denominação “Sítio Beabá 1”;
- CAR em nome de Wilson Poletti, sob a denominação “Sítio Beabá 2”.

Tais cadastros foram localizados no sistema da SEMA/MT e situam, espacialmente, a área conhecida localmente como “Sítio Beabá”.

## 4. Informações de terceiros (vizinhos)

Relato de vizinhos da região atestando que a área conhecida como “antiga área do Sr. Armando Zafalon, hoje do Sr. Wilson Poletti” situa-se na região correspondente aos imóveis identificados como “Sítio Beabá 1” e “Sítio Beabá 2” (CARs em nome de Wilson Poletti).

## 5. Informações fornecidas pelo advogado solicitante

Dados sobre a penhora e sobre a área de 90 ha que será objeto de leilão, vinculada à matrícula analisada, mas com extensão inferior à área total de 145,20 ha.

## Limitações metodológicas



O imóvel vinculado à Matrícula nº 3.596 não possui memorial descritivo georreferenciado com coordenadas geográficas oficiais, tampouco planta atualizada com confrontações e marcos devidamente definidos. Neste trabalho, não foi realizado levantamento de campo com georreferenciamento nem amarração aos limites descritos na matrícula. Além disso, há limitações próprias das descrições antigas do imóvel, que utilizam rumos, distâncias aproximadas e marcos naturais ou imprecisos, o que dificulta a localização exata dos limites no terreno.

## ANÁLISE E ENCADEAMENTO LÓGICO

### 1. Inserção regional da Matrícula nº 3.596

Com base no estudo da cadeia dominial, constatou-se que a Matrícula nº 3.596, do CRI de Nova Ubiratã/MT, deriva da Matrícula nº 30.505, de Sorriso/MT, a qual, por sua vez, tem origem nas Matrículas nº 343 e nº 338, ambas do CRI de Sinop/MT. Verificou-se ainda que a Matrícula nº 338 constitui é advinda da Matrícula nº 20.768, do 6º Ofício de Cuiabá/MT, esta resultante da unificação da Matrícula nº 13.976, com área de 3.480 hectares, com remanescente da Matrícula nº 6.655. Por sua vez, a Matrícula nº 6.655 deriva da grande Matrícula nº 6.652, com aproximadamente 19.050 hectares, que vem da Matrícula nº 2.611, e compõe o título principal originário formado a partir da unificação das Matrículas nº 14.845, com 9.555 hectares, e nº 14.842, com 9.495,5446 hectares, ambas do 2º Ofício de Cuiabá/MT, conforme ilustrado no fluxograma a seguir.



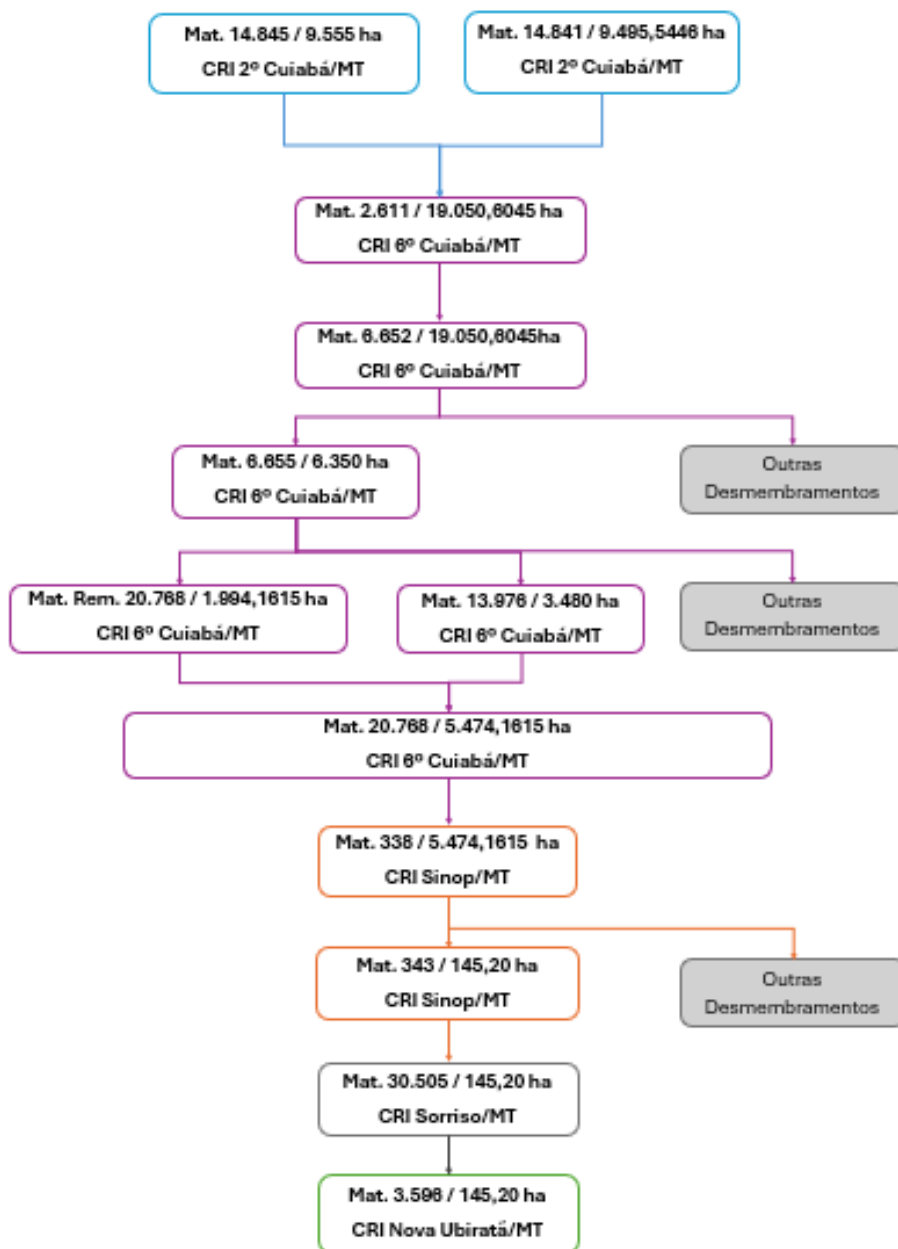


Figura 1. Fluxograma de Matrículas

Esse encadeamento comprova que o imóvel descrito na Matrícula nº 3.596 está inserido no território do grande título originário, de cerca de 19.050 hectares, e de seus sucessivos desmembramentos, o que permite situá-lo dentro de uma determinada região geográfica, ainda que não seja possível, com os dados atualmente disponíveis, fixar o seu perímetro exato no terreno.



## **2. Vínculo entre Matrícula nº 3.596 e o imóvel denominado “Sítio Beabá”**

O contrato particular de compra e venda analisado indica explicitamente que o imóvel transacionado, denominado “Sítio Beabá”, com área de 145,20 ha, corresponde ao imóvel registrado sob a Matrícula nº 3.596, em nome de Armando Zafalon e identifica como comprador Christian Jos Schunak, tendo como procurador o Sr. Wilson Poletti.

Embora o contrato não esteja averbado na matrícula, ele evidencia que, no âmbito da atividade comercial, a Matrícula nº 3.596 vem sendo utilizada como base documental para o imóvel conhecido como “Sítio Beabá”, objeto da negociação entre Armando Zafalon e Christian Jos Schunak, com participação de Wilson Poletti.

## **3. Vínculo entre “Sítio Beabá” e os CARs em nome de Wilson Poletti**

No sistema CAR/SEMA foram localizados dois cadastros em nome de Wilson Poletti, denominados “Sítio Beabá 1” e “Sítio Beabá 2”. Segundo relatos de vizinhos, a “antiga área do Sr. Armando Zafalon, hoje do Sr. Wilson Poletti” corresponde à área atualmente ocupada por Wilson e coincidente com os CARs mencionados.

Assim, há uma correlação consistente entre o imóvel registral da Matrícula nº 3.596, o imóvel contratual denominado “Sítio Beabá” – objeto do contrato de compra e venda e a área de fato utilizada por Wilson Poletti e declarada em seus CARs “Sítio Beabá 1” e “Sítio Beabá 2” – ocupação atual.

## **4. Impossibilidade de delimitação precisa da matrícula no terreno**

Apesar da correlação descrita, é importante destacar que a Matrícula nº 3.596 não possui, até a presente data, memorial descritivo georreferenciado com coordenadas oficialmente reconhecidas e vinculadas ao registro. No âmbito deste trabalho também não há levantamento de campo que permita relacionar diretamente os limites descritos na matrícula, por meio de rumos, marcos e confrontantes, com os marcos físicos atualmente existentes, tais como cercas, estradas e cursos d’água, todos georreferenciados. Ademais, os CARs “Sítio Beabá 1” e “Sítio Beabá 2” constituem declarações do proprietário ou possuidor e, embora representem fortes indícios de ocupação, não têm, por si sós, força para definir com exatidão a correspondência entre a área declarada no CAR e os limites jurídicos da matrícula. Desse modo, tecnicamente não é possível, com os elementos disponíveis, afirmar que o perímetro da Matrícula nº 3.596 coincide, ponto a ponto, com qualquer polígono específico, de modo que a correspondência aqui apontada deve ser compreendida como aproximada e de caráter indiciário.



## 5. Área da matrícula (145,20 ha) x área em leilão (90 ha)

A Matrícula nº 3.596 registra área de 145,20 ha. A área que será objeto de penhora e leilão, conforme informado, é de 90 ha, tratando-se, portanto, de uma fração da área total matriculada. Pelos elementos disponíveis, essa fração de 90 ha encontra-se inserida dentro de um dos CARs em nome de Wilson Poletti, o que indica que a área levada a leilão está localizada no interior da área utilizada de fato com base na Matrícula nº 3.596. Todavia, não existe, até o momento, qualquer descrição georreferenciada específica dessa fração de 90 ha que permita delimitar, com rigor técnico, seus contornos exatos dentro da área total de 145,20 ha constante do registro.

Assim, pode-se afirmar que há forte indicação de que os 90 ha se situam no interior da área maior atribuída, de fato, à Matrícula nº 3.596 (via “Sítio Beabá” e CARs de Wilson Poletti), mas não é possível apontar com precisão os limites internos dessa fração apenas com os documentos atuais.

## CONCLUSÕES TÉCNICAS

Considerando todo o exposto, conclui-se que é tecnicamente consistente afirmar que o imóvel objeto da Matrícula nº 3.596 do CRI de Nova Ubiratã/MT se encontra situado dentro da região geográfica abrangida pelo grande título originário, formado pelas Matrículas nº 14.845 e nº 14.842 do 2º Ofício de Cuiabá/MT e por seus desdobramentos. Em síntese, a matrícula em estudo está inserida naquele território maior, sendo possível situar sua localização em termos regionais.

Verifica-se, também, forte indicação, a partir da convergência de documentos e relatos, de que a Matrícula nº 3.596, com área de 145,20 ha, vem sendo utilizada como referência dominial do imóvel conhecido como “Sítio Beabá”, atualmente ocupado por Wilson Poletti e declarado ao CAR sob as denominações “Sítio Beabá 1” e “Sítio Beabá 2”. Essa vinculação mostra-se coerente e tecnicamente plausível, embora o contrato de compra e venda que lhe dá suporte não esteja averbado no registro imobiliário.



Todavia, o perímetro aqui identificado não incide sobre nenhum outro imóvel georreferenciado e certificado no INCRA, inexistindo, portanto, sobreposição ou conflito de limites na área analisada. Tal circunstância reforça, em caráter indiciário, a consistência da hipótese de que o imóvel se localiza na posição ora apresentada, resultado do cruzamento de diferentes fontes, tais como a cadeia dominial, contrato particular, dados de CAR e relatos de vizinhos.

Quanto à fração de 90 ha objeto de penhora e leilão, os elementos analisados indicam que essa área se situa no interior da área hoje utilizada por Wilson Poletti e vinculada, à Matrícula nº 3.596, conforme representado pelos CARs.

Assim, não foi identificado qualquer elemento técnico, jurídico ou registral que permita afastar essa hipótese de localização. A inexistência de conflitos ou sobreposições com imóveis georreferenciados e certificados, somada à coerência entre cadeia dominial, documentos contratuais, dados de CAR e informações obtidas em campo, confere à área apontada para o status de hipótese plausível e para a efetiva localização do imóvel.

*As conclusões representam o entendimento técnico do signatário, à luz das normas, boa fé e boas práticas de engenharia/agrimensura vigentes, e não configuram garantia absoluta de inexistência de divergências registrarias, possessórias ou fundiárias.*

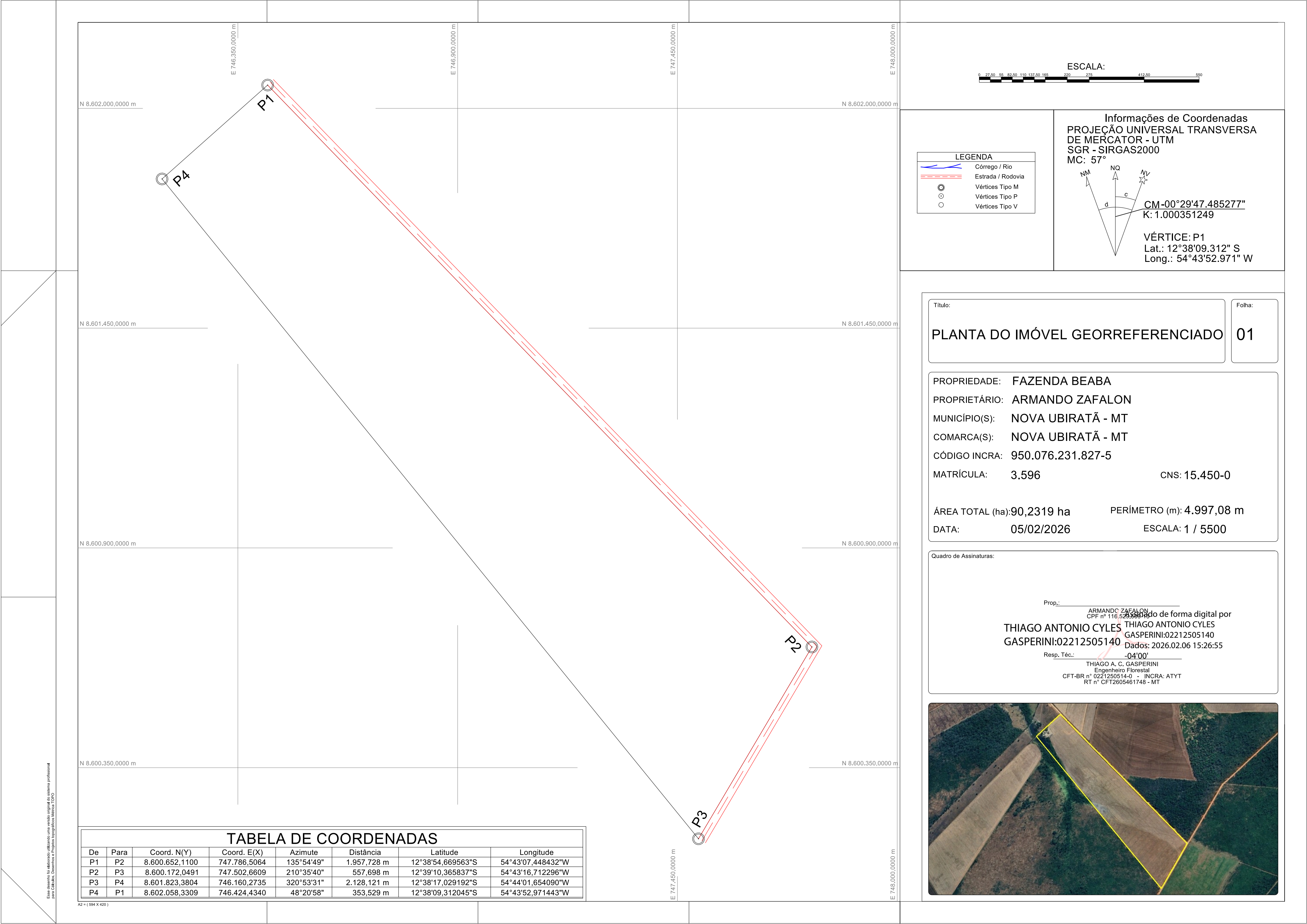
Diante do exposto, este profissional coloca-se à disposição para eventuais esclarecimentos complementares, bem como para se solicitado, realizar estudos adicionais, levantamentos de campo ou georreferenciamento, com vistas a aprimorar a definição dos limites do imóvel.

Sinop-MT, 6 de fevereiro de 2026.

THIAGO ANTONIO CYLES  
GASPERINI:02212505140

Assinado de forma digital por  
THIAGO ANTONIO CYLES  
GASPERINI:02212505140  
Dados: 2026.02.06 11:19:47 -04'00'

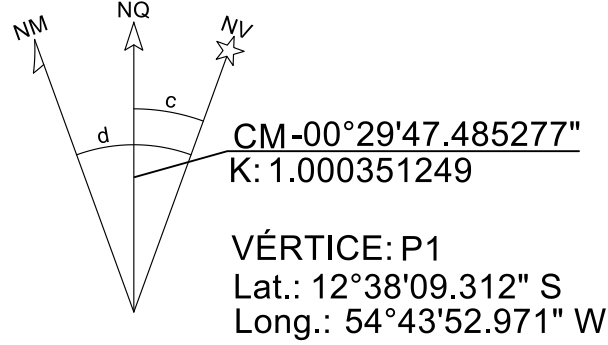
Thiago Antonio Cyles Gasperini  
Técnico em Agrimensura e Geoprocessamento  
TRT CFT2605461748



| TABELA DE COORDENADAS |      |                |              |            |             |                   |                   |
|-----------------------|------|----------------|--------------|------------|-------------|-------------------|-------------------|
| De                    | Para | Coord. N(Y)    | Coord. E(X)  | Azimute    | Distância   | Latitude          | Longitude         |
| P1                    | P2   | 8.600.652,1100 | 747.786,5064 | 135°54'49" | 1.957,728 m | 12°38'54,669563"S | 54°43'07,448432"W |
| P2                    | P3   | 8.600.172,0491 | 747.502,6609 | 210°35'40" | 557,698 m   | 12°39'10,365837"S | 54°43'16,712296"W |
| P3                    | P4   | 8.601.823,3804 | 746.160,2735 | 320°53'31" | 2.128,121 m | 12°38'17,029192"S | 54°44'01,654090"W |
| P4                    | P1   | 8.602.058,3309 | 746.424,4340 | 48°20'58"  | 353,529 m   | 12°38'09,312045"S | 54°43'52,971443"W |

| LEGENDA |                   |
|---------|-------------------|
|         | Córrego / Rio     |
|         | Estrada / Rodovia |
|         | Vértices Tipo M   |
|         | Vértices Tipo P   |
|         | Vértices Tipo V   |

Informações de Coordenadas  
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA  
DE MERCATOR - UTM  
SGR - SIRGAS2000  
MC: 57°



Título:

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

Folha:

01

PROPRIEDADE: FAZENDA BEABA  
PROPRIETÁRIO: ARMANDO ZAFALON  
MUNICÍPIO(S): NOVA UBIRATÃ - MT  
COMARCA(S): NOVA UBIRATÃ - MT  
CÓDIGO INCRA: 950.076.231.827-5  
MATRÍCULA: 3.596 CNS: 15.450-0

ÁREA TOTAL (ha):90,2319 ha PERÍMETRO (m): 4.997,08 m  
DATA: 05/02/2026 ESCALA: 1 / 5500

Quadro de Assinaturas:

Prop.: ARMANDO ZAFALON  
CPF nº 116.528.888-00  
Assinado de forma digital por  
THIAGO ANTONIO CYLES  
GASPERINI:02212505140  
Dados: 2026.02.06 15:26:55  
Resp. Téc.: THIAGO A. C. GASPERINI  
Engenheiro Florestal  
CFT-BR nº 0221250514-0 - INCRA: ATYT  
RT nº CFT2605461748 - MT

