



03/09/2026

Número: **0032619-57.2012.8.11.0041**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ**

Última distribuição : **12/09/2012**

Valor da causa: **R\$ 64.766,82**

Processo referência: **00326195720128110041**

Assuntos: **Compromisso, Crédito Rural, Bancários**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL S.A. (EXEQUENTE)	
	SÉRVIO TÚLIO DE BARCELOS (ADVOGADO(A)) JOSÉ ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO(A))
CONRADO HEITOR DE MENDONCA (EXECUTADO)	
	CLAUDIO APARECIDO SOUTO (ADVOGADO(A)) JOILTON DIAS DUARTE JUNIOR (ADVOGADO(A))

Outros participantes
GILMAR PINTO CABRAL (PERITO / INTÉRPRETE)
FLARES AGUIAR DA SILVA (LEILOEIRO)

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
244386354	10/08/2026 07:47	Juntada de Petição de laudo pericial	Juntada do Laudo Pericial	Laudo Pericial
244386355	10/08/2026 07:47	Sem movimento	Laudo Pericial - Parte 01	Laudo Pericial
244386356	10/08/2026 07:47	Sem movimento	Laudo Pericial - Parte 02	Laudo Pericial

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DA
COMARCA DE CUIABÁ - MT.

GILMAR PINTO CABRAL, Engenheiro Agrimensor, Perito nomeado nos Autos id. [235419951](#), conforme segue dados abaixo:

Processo : 0032619-57.2012.8.11.0041

Exequente:
- Banco do Brasil S.A.

Executados:
- Conrado Heitor de Mendonça

Juntada dos Laudo Pericial



Vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, fazer a Juntada conforme segue:

- Laudo Pericial
- Documentos juntados por Terceiro
- Avaliação Mercadológica

Cuiabá - MT, 10 de agosto de 2026.

GILMAR PINTO CABRAL
Engenheiro Agrimensor
CREA/SP: 0601344292
Visto/CREA/MT: 4.453
Registro Nacional: 2602011924



Laudo Pericial

Parte 01

1 - Dados do Processo

Processo: 0032619-57.2012.8.11.0041

Vara: Segunda Vara Especializada Em Direito Bancário

Comarca: Cuiabá

Ação: Execução de Por Título Executivo Extra Judicial

Exequente:

- Banco do Brasil S.A.

Executado:

- Conrado Heitor de Mendonça.

Perito Judicial: Eng. Gilmar Pinto Cabral

ART/CREA/MT/Nº: 1220260160891 – data 05.08.2026

Gilmar Pinto
Cabral Engenheiro Agrimensor

[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]

Página 1 de 32



2 -

Descrição do Objeto da Perícia

O objetivo da perícia é o estudo e a localização das áreas da parte Executada, e a Avaliação Mercadológica das áreas citadas nas Matrícula 2.343 e 8.324 do CRI de Poconé - MT.

A localização dos perímetros das áreas citadas, segue o recorte do teor das Matrículas:

Matrícula: 2.343 do CRI de Poconé – MT.

2.343		MATRÍCULA Nº	2.343	DATA	Poconé-Mt-26 de junho de 78	FLS.
				OFICIAL	Aloysio R. do Prado	01
IMÓVEL						
Uma parte de terras pastais e lavradas com a área de 435 hectares e 6.000 metros quadrados da sesmaria denominada MUTUM, neste município, limitando-se ao NORTE, com o Sangradouro Grande, ao SUL, com a sesmaria do Molhado, ao NASCENTE, com o Paíol de Talha e ao POENTE, com a sesmaria do Molhadinho. PROPRIETARIA. Maria de Anunciação de Arruda. TÍTULO AQUISITIVO. Registro número 2.508 livro 3-F fls 50 deste Cartório. Poconé - Mt 26 de junho de 1.980..O Oficial.						

Matrícula: 8.324 do CRI de Poconé – MT.

8.324		MATRÍCULA Nº	8.324	DATA	Poconé-Mt., 02/maio/1.988 =	FLS.
				Oficial	Aloysio R. do Prado =	01
IMÓVEL						
Uma parte de terras pastais e lavradas com a área de cinquenta (50) hectares da sesmaria denominada "Mutum", neste município, limitando-se ao Norte e Poente, com terras remanescente dos ora vendedores Saturnino Fortunato de Arruda e sua mulher; ao Nascente, com terras de Joaquim Reis da Nação e ao Sul, com terras de Maria da Glória de Arruda. PROPRIETARIOS = Saturnino Fortunato de Arruda e sua mulher Maria Alexandrina de Arruda = TÍTULO AQUISITIVO = Registro nº 03/4.102 = Livro nº 02. Poconé-Mt., 02 de maio de 1.988= O Oficial						

Observação:

No teor das matrículas não constam os elementos técnicos para calcular e desenhar os perímetros, no passado a forma da titulação, a descrição do teor era desta forma, citando apenas as suas confrontações, porém no processo consta a planta e memorial descritivo que será esclarecido no item abaixo.

3 -

Análise Técnica Realizada

A perícia foi dada por iniciada no dia 16 de julho de 2026, conforme petição comunicando o seu início e local conforme id. [241149850](#).

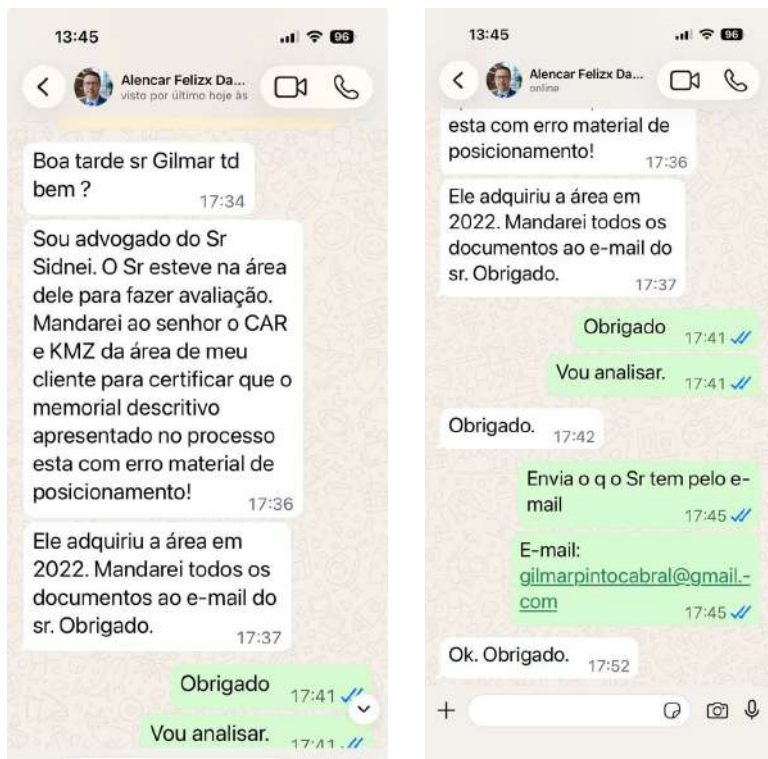
No dia 04 de agosto localizei uma casa de residência situada no perímetro da área das matrículas a ser avaliadas.

Fui recebido pelo Sr. Osmar, porém não o identifiquei, por ser pessoa simples, eu disse qual seria a minha visita, esclareci e forneci o meu numero do meu celular e ele já telefonou para o atual proprietário, Sr. Sidnei, e apenas fotografei a casa com a sua permissão.



Até naquele momento os Sr. Osmar, não tinha conhecimento da vistoria a ser realizada.

No dia 05/08/2026, recebi a comunicação do seu advogado Alencar Felix da Silva – OAB – MT 7507, me comunicando conforme WhatsApp abaixo:



No comunicado ele declara que o atual proprietário é o Sr. Sidnei, assim que ele me enviou os documentos fiz o estudo conforme segue:



No processo tem a planta e memorial descritivo com as coordenadas planas UTM, que citam a área de 485,00 ha, fazendo a plotagem das coordenadas na carta imagem com o perímetro destacado na cor azul, conforme segue abaixo:

PLANTA DE SITUAÇÃO

Imóvel: FAZENDA MÃE SANTÍSSIMA E FAZENDA SÃO FRANCISCO DE ASSIS	Proprietário: CONRADO HEITOR DE MENDONÇA
Data: OUTUBRO/2008	Área da Propriedade: 485,6000 ha
Município: POCONÉ - MT	Matrícula: 2.343 e 8.324
Resp. Téc.: Edilson dos Santos Alves	ESCALE: 1:25.000

MTMAPAS
3644-6911



Este documento foi gerado pelo usuário 898 ***-**-00 em 15/04/2026 15:28:48
Número do documento: 29589018380722800000188457389
<https://pje.trf4.jus.br/pep/dapec/docs/autenticarDocumento/sebrae.aspx?documento=89890183807228000000188457389>
Assinado eletronicamente por: SEBASTIAO DE FARIAS LOPES DA SILVA Nº 13.35.08

DOI: 10.1002/for



Memorial Descritivo:

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: CONRADO HEITOR DE MENDONÇA
Propriedade: FAZENDA MÃE SANTÍSSIMA E FAZENDA SÃO FRANCISCO DE ASSIS
UF: MATO GROSSO
Local: POCONÉ - MT
Área: 485,6000 ha
Matrícula: 2.343 e 0.000

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no Marco M-01, de coordenadas N 8.256.134,00m e E 519.345,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE JORGE KAREN, com os seguintes azimutes e distâncias: 168°31'17" e 1.018,68 m até o Marco M-02, de coordenadas N 8.256.136,00m e E 519.547,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE AMAURI MONTEIRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 131°11'46" e 791,83 m até o Marco M-03, de coordenadas N 8.254.614,00m e E 520.143,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE AMAURI MONTEIRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 137°11'47" e 715,93 m até o Marco M-04, de coordenadas N 8.254.089,00m e E 520.630,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE AMAURI MONTEIRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 243°26'53" e 1.391,56 m até o Marco M-05, de coordenadas N 8.253.467,00m e E 519.385,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE AMAURI MONTEIRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 1.271,66 m até o Marco M-06, de coordenadas N 8.252.393,00m e E 518.704,00m; deste segue por linha seca confrontando com ESTRADA VICINAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 337°44'28" e 1.368,18 m até o Marco M-07, de coordenadas N 8.253.659,00m e E 518.186,00m; deste segue por linha seca confrontando com ESTRADA VICINAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 216°40'48" e 329,44 m até o Marco M-08, de coordenadas N 8.253.395,00m e E 517.989,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DA FAZENDA AROEIRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 307°44'26" e 409,05 m até o Marco M-09, de coordenadas N 8.253.648,00m e E 517.666,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DA FAZENDA AROEIRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 218°34'40" e 662,02 m até o Marco M-10, de coordenadas N 8.253.127,00m e E 517.253,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DA FAZENDA AROEIRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 210°08'09" e 780,47 m até o Marco M-11, de coordenadas N 8.252.452,00m e E 516.861,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DA FAZENDA AROEIRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 342°39'52" e 930,26 m até o Marco M-12, de coordenadas N 8.253.340,00m e E 516.584,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE DORIVAL DE TAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 53°37'50" e 548,27 m até o Marco M-13, de coordenadas N 8.253.666,00m e E 517.026,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE TEODORO LUCINDO DA SILVA, com os seguintes azimutes e distâncias: 157°45'09" e 209,81 m até o Marco M-14, de coordenadas N 8.253.471,00m e E 517.105,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE SALVADOR CECILIO DA SILVA, com os seguintes azimutes e distâncias: 36°50'05" e 454,09 m até o Marco M-15, de coordenadas N 8.253.835,00m e E 517.377,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE JOACIL D. DE ARRUDA E OUTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 576,38 m até o Marco M-16, de coordenadas N 8.253.754,00m e E 517.882,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE JOACIL D. DE ARRUDA E OUTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 83°23'05" e 517,17 m até o Marco M-17, de coordenadas N 8.253.813,00m e E 518.376,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE JOACIL D. DE ARRUDA E OUTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 342°05'29" e 564,08 m até o Marco M-18, de coordenadas N 8.254.350,00m e E 518.202,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE JOACIL D. DE ARRUDA E OUTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 49°17'07" e 581,63 m até o Marco M-19, de coordenadas N 8.254.717,00m e E 518.628,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE JOACIL D. DE ARRUDA E OUTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 282°30'15" e 247,87 m até o Marco M-20, de coordenadas N 8.254.770,00m e E 518.386,00m; deste segue por linha seca confrontando com TERRAS DE JOACIL D. DE ARRUDA E OUTRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 317°57'43" e 182,42 m até o Marco M-21, de coordenadas N 8.254.906,00m e E 518.264,00m; deste segue por linha seca confrontando com ANDRÉ CORREA DA COSTA, com os seguintes azimutes e distâncias: 41°20'06" e 1.636,05 m até o Marco M-01, Ponto inicial deste perímetro.

EDILSON DOS SANTOS ALVES
Técnico Agrimensor - CREA/MT: 8.338/TD
CUIABÁ, OUTUBRO/2008

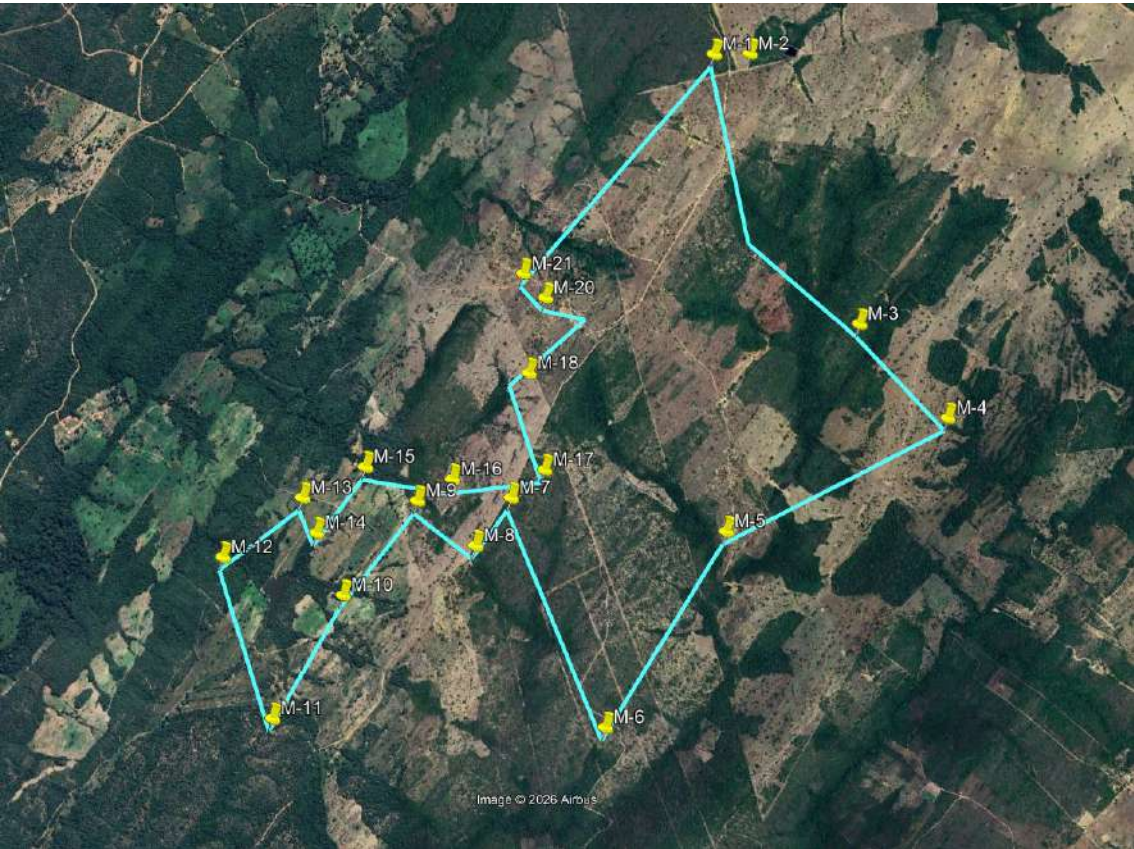
CONFERE COM O ORIGINAL



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***-78 em 03/09/2026 15:08:46
Número do documento: 26081007470872800000226771343
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26081007470872800000226771343>
Assinado eletronicamente por: S816V37N1U0X0E04R0E0E10G02E0R0C02R0202020313.35.08

Num. 19825222008 - 176pg. 21

Carta Imagem com a plotagem das coordenadas do memorial acima.



4.3 - Contrato de Compra: Compra e Venda Agropecuária MC.
Processo: 1008691-45.2021.8.11.0041 – 11ª Vara Cível



Processo Judicial Eletrônico - 1º Grau
PJe - Processo Judicial Eletrônico

04/09/2028

Número: 1008691-45.2021.8.11.0041

Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
Órgão julgador: 11ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ
Última distribuição : 16/03/2021
Valor da causa: R\$ 2.400.000,00
Assuntos: Defeito, nulidade ou anulação
Nível de Sigilo: 0 (Público)
Justiça gratuita? SIM
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? SIM

Partes	Advogados
JANDYRA DE OLIVEIRA (REPRESENTANTE)	MARCELO BERTOLDO BARCHET (ADVOGADO(A))
CONRADO HEITOR DE MENDONCA (AUTOR(A))	MARCELO BERTOLDO BARCHET (ADVOGADO(A))
FLAVIO PORTO CASTRO JUNIOR (REU)	JAIR CAMILO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A)) VALESKA MACHADO MARTINS POSSAMAI (ADVOGADO(A)) JORDANIA BARCELO DA SILVA (ADVOGADO(A))
VANESSA MORENO DE OLIVEIRA CASTRO (REU)	JAIR CAMILO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A)) VALESKA MACHADO MARTINS POSSAMAI (ADVOGADO(A)) JORDANIA BARCELO DA SILVA (ADVOGADO(A))
AGROPECUARIA MC EIRELI (REU)	JAIR CAMILO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A)) VALESKA MACHADO MARTINS POSSAMAI (ADVOGADO(A)) JORDANIA BARCELO DA SILVA (ADVOGADO(A))
Outros participantes	



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO (CUSTOS LEGIS)				
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
51163445	16/03/2021 17:00	Sem movimento	Doc. 03 - Contrato Compra e Venda Agropecuária MC Etereti	Documento de comprovação





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE 01 (UMA) ÁREA DE TERRA RURAL, COM 485,6 HA (QUATROCENTOS E OITENTA E CINCO HECTARES E SEIS MIL METROS); DENOMINADA FAZENDA SÃO FRANCISCO DE ASSIS; LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE POCONÉ-MT, CONFORME MARICULA 2.343 E 8.324 DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DO PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE POCONÉ-MT; TENDO COMO VENDEDOR O SR. CONRADO HEITOR DE MENDONÇA E COMO COMPRADORA A EMPRESA AGROPECUARIA MC EIRELI A (FAZ MC) ATRAVES DA SUA SÓCIA ADMINISTRADORA A SRA. VANESSA MORENO DE OLIVEIRA CASTRO; FIRMADO DE FORMA IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL PELO PREÇO JUSTO E CONTRATADO DE R\$2.517.000,00 (DOIS MILHOES E QUINHENTOS E DEZESSETE MIL REAIS) CONFORME CLAUSULAS E CONDIÇÕES A SEGUIR ESPECIFICADAS:

01 - VENDEDORA: **CONRADO HEITOR DE MENDONÇA**, brasileiro, divorciado, pecuarista, portador da cédula de identidade RG n MGº 4.523.164 SSP/MG e do CPF nº 620.140.646-87, residente e domiciliado à Rua Barão de Melgaço número 3915 ap 207 Bairro Centro norte, Cuiabá-MT.

02 - COMPRADORES: A EMPRESA: **AGROPECUARIA MC EIRELI**, (agro mc), devidamente registrada na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO (JUCEMAT) sob o NIRE 51600244638; inscrita no CNPJ nº 34.475.912/0001-31, inscrição estadual nº 13.797.695-0, estabelecida à Rua Sete S/N zona rural, CEP 78.180-000, Santo Antonio Leverger-MT., representada neste ato por seu Sócia Administradora **SR. VANESSA MORENO DE OLIVEIRA CASTRO**, portador da CNH 03532100478 e do CPF nº 226.763.278-01; brasileiro, casado, natural de Osasco-SP, residente e domiciliado à Rua Sete S/N zona rural, município de Santo Antonio do Leverger-MT.

CLÁUSULA PRIMEIRA: A Vendedor confessa e se declara senhora e legítima proprietária a justo título de **01 (UMA) ÁREA DE TERRA RURAL**, denominada **FAZENDA SÃO FRANCISCO DE ASSIS**, localizada no Município de POCONÉ-MT, com área total de **485,6 Ha** (quatrocentos e oitenta e cinco hectares e seis mil metros), conforme Matrícula 2.343 e 8.324, do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DO PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE POCONÉ-MT.

CLAUSULA SEGUNDA: Pelo Presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda e na melhor forma de direito, O **VENDEDOR** vende a **EMPRESA**



Este documento foi gerado pelo usuário 854.***.***-49 em 04/08/2026 16:10:33
Número do documento: 21031616582491700000049832889
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21031616582491700000049832889>
Assinado eletronicamente por: MARCELO BERTOLDO BARCHET - 16/03/2021 16:58:26

Num. 51163445 - Pág. 1





COMPRADORA através de sua Sócia Administradora área acima descrita e caracterizada pelo preço justo e contratado de R\$2.517.000,00 (Dois milhões quinhentos e dezessete mil Reais)

a) Que a Empresa Compradora paga ao Vendedor a importância de R\$ 517.000,00 (quinhentos e dezessete mil reais) em moeda corrente , como pagamento inicial (SINAL DE NEGOCIO) , no ato da assinatura do presente contrato .

b) Que o restante ou seja, a importância de R\$2.000.000,00(Dois milhões de reais) serão pagos pela Empresa Compradora mediante outorga de estrutura da seguinte forma :

1º) Uma parcela de 400.000,00(Quatrocentos mil reais), com vencimento para o dia 10/10/2021

2º) Uma parcela de 400.000,00(Quatrocentos mil reais), com vencimento para o dia 10/10/2022

3º) Uma parcela de 400.000,00(Quatrocentos mil reais), com vencimento para o dia 10/10/2023

4º) Uma parcela de 400.000,00(Quatrocentos mil reais), com vencimento para o dia 10/10/2024

5º) Uma parcela de 400.000,00(Quatrocentos mil reais), com vencimento para o dia 10/10/2025

CLÁUSULA TERCEIRA: O Vendedor entrega no ato da assinatura deste Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda; a, Empresa Compradora que **DECLARA TER RECEBIDO**, através de sua **SOCIA ADMINISTRADORA**, a posse do **IMÓVEL** objeto da presente compra e venda, "**DO JEITO EM QUE SE ENCONTRA**" podendo emitir na posse, fazer modificações que se achar necessário.

CLÁUSULA QUARTA: A Vendedora entrega a área objeto do presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, livre de quaisquer ônus, com impostos e taxas devidamente quitados, passando desta data em diante todos e quaisquer impostos e taxas a correr por conta da Empresa Compradora .

CLÁUSULA QUINTA: A Empresa Compradora, através de sua Sócia Administradora, declara que previamente vistoriou a área e verificou que a mesma encontra-se desocupada e está de pleno acordo em recebe-la no estado em que se encontra .

CLÁUSULA SEXTA: O presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade e irretroatividade, e vincula seus herdeiros e/ou sucessores . Para tal as partes renunciaram expressamente à faculdade de arrependimento prevista no art. 420 do Código Civil .

CLÁUSULA SETIMA: Para dirimir todas as questões eventualmente oriundas do



Este documento foi gerado pelo usuário 954.***-49 em 04/08/2026 16:10:33
Número do documento: 21031616582491700000049832889
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?v=21031616582491700000049832889>
Assinado eletronicamente por: MARCELO BERTOLDO BARCHET - 16/03/2021 16:58:25

Num. 51163445 - Pág. 2

[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]

Página 13 de 32



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***-78 em 03/09/2026 14:21:31
Número do documento: 26081007470872800000226771343
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?v=26081007470872800000226771343>
Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 10/08/2026 07:47:09

Num. 244386355 - Pág. 13



presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, fica eleito o Foro da Comarca de Cuiabá MT.

s partes contratantes, após terem tido prévio conhecimento do texto deste Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda do Imóvel Rural Descrito e Caracterizado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**; do mesmo, e compreendido o seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente, assinando abaixo e rubricando as folhas deste que é composto de 03 (trez) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 02 (duas) testemunhas julgadas idôneas e a tudo presentes, para que produza todos os seus legais efeitos.

Santo Antonio de Leverger/MT, 09 de Outubro de 2020.

VENDEDOR:

CONRADO HETTOR DE MENDONÇA

EMPRESA COMPRADORA:

**AGROPECUARIA MC EIRELI
VANESSA MORENO DE OLIVEIRA CASTRO**

TESTEMUNHAS:

FABIO AUGUSTO PIMENTEL PERES
RG nº 11608323 SSP-MT
CPF nº 621.298.481-68

MAGNO NARCISO GONCALVES
RG nº 12248684 SSP-MT
CPF nº 929.516.511-04



Este documento foi gerado pelo usuário 954.***.***-49 em 04/08/2026 16:10:33
Número do documento: 21031616582491700000049832889
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21031616582491700000049832889>
Assinado eletronicamente por: MARCELO BERTOLDO BARCHET - 16/03/2021 16:58:25

Num. 51163445 - Pág. 3

[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]

Página 14 de 32

4.4 - Minuta de Acordo.

Processo: 1008691-45.2021.8.11.0041 – 11ª Vara Cível



Processo Judicial Eletrônico - 1º Grau
PJe - Processo Judicial Eletrônico

Número: 1008691-45.2021.8.11.0041

06/08/2026

Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
Órgão julgador: 11ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ
Última distribuição : 16/03/2021
Valor da causa: R\$ 2.400.000,00
Assuntos: Defeito, nulidade ou anulação
Nível de Sigilo: 0 (Público)
Justiça gratuita? SIM
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? SIM

Partes	Advogados
JANDYRA DE OLIVEIRA (REPRESENTANTE)	MARCELO BERTOLDO BARCHET (ADVOGADO(A))
CONRADO HEITOR DE MENDONÇA (AUTOR(A))	MARCELO BERTOLDO BARCHET (ADVOGADO(A))
FLAVIO PORTO CASTRO JUNIOR (REU)	JAIR CAMILO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A)) VALESKA MACHADO MARTINS POSSAMAI (ADVOGADO(A)) JORDANIA BARCELO DA SILVA (ADVOGADO(A))
VANESSA MORENO DE OLIVEIRA CASTRO (REU)	JAIR CAMILO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A)) VALESKA MACHADO MARTINS POSSAMAI (ADVOGADO(A)) JORDANIA BARCELO DA SILVA (ADVOGADO(A))
AGROPECUARIA MC EIRELI (REU)	JAIR CAMILO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A)) VALESKA MACHADO MARTINS POSSAMAI (ADVOGADO(A)) JORDANIA BARCELO DA SILVA (ADVOGADO(A))
Outros participantes	

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO (CUSTOS LEGIS)		Documentos		
Id.		Movimento		Tipo
106728430		21/12/2022 17:51		Justiada de Petição de petição
				Minuta de acordo
				Petição



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CUIABÁ, ESTADO DE MATO GROSSO.

Processo nº 1008691-45.2021.8.11.0041
(Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico)

Processo nº 1026732-26.2022.8.11.0041
(Embargos de Retenção por Benfeitorias)

CONRADO HEITOR DE MENDONÇA, INTERDITADO, REPRESENTADO POR SUA CURADORA, SRA. JANDIRA DE OLIVEIRA, ("REQUERENTE"), VANESSA MORENO DE OLIVEIRA CASTRO, EMPRESA AGROPECUÁRIA MC EIRELI, REPRESENTADA POR SUA SÓCIA ADMINISTRADORA, VANESSA MORENO DE OLIVEIRA CASTRO E FLÁVIO PORTO CASTRO JÚNIOR ("REQUERIDOS"), em conjunto, "PARTES", nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico ("DECLARATÓRIA DE NULIDADE"), vêm, respeitosamente, esclarecer que, para pôr fim à demanda, as partes resolveram transacionar (art. 840 do Código Civil), nos termos a seguir expostos:

1. Convenciona-se que mediante mútuas e recíprocas concessões representativas de suas vontades, com o objetivo de colocar fim ao litígio e por mera liberalidade, o Requerente aceita receber, como forma de liquidação das avenças tratadas na Ação em comento, o montante total de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), os quais se comprometem em pagar com uma entrada, na data de assinatura deste acordo, a título de arras penitenciais (i) de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) e os honorários advocatícios (ii) nos termos do subitem abaixo, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e ainda, o montante de (iii) R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), em 3 (três) parcelas de iguais valores, a serem pagas nas seguintes datas:

- O valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), com vencimento para a data de 23 de novembro de 2023;
- O valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), com vencimento para a data de 22 de novembro de 2024;
- O valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), com vencimento para a data de 21 de novembro de 2025.

1.1 Os Requeridos farão os depósitos dos valores acima transcritos (subitem 1) à conta

Página 1 de 4



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 03/09/2026 14:21:31
Número do documento: 26081007470872800000226771343
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26081007470872800000226771343
Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 10/08/2026 07:47:09

Item 10120610 - Pág. 1



corrente n.º 204497-8, agência n.º 3252-2, Banco Bradesco, de titularidade da Sra. Jandyra de Oliveira, Curadora do Requerente, inscrita no CPF n.º 457.946.346-34.

1.2 Os Requeridos reconhecem ser devido aos patronos do Requerente, o montante de 10% (dez por cento) sobre o valor inicial do acordo, a título de honorários sucumbenciais, equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), pagos na data de assinatura deste acordo, a serem depositadas no Banco do Brasil, conta corrente de n.º 22896-6, agência n.º 3499-1, CNPJ n.º 07.186.538/0001-81, de titularidade do patrono da Exequente – BERTOLDO E BARCHET ADVOGADOS ASSOCIADOS.

1.3 A quitação integral do presente acordo está condicionada ao pagamento das parcelas, nas respectivas datas e valores estipulados, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações assumidas neste Acordo, financeiras ou não.

1.4 Os valores a serem pagos nos anos vindouros, serão corrigidos pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou na ausência deste por outro que o substitua.

1.5 Os Requeridos declaram para todos os fins de fato e de direito estarem cientes e se responsabilizarem por quaisquer dívidas já existentes sobre o imóvel objeto dos contratos em comento, especialmente aquelas advindas da instituição financeira denominada Banco do Brasil, e/ou ainda, de quaisquer outras porventura existentes.

1.6 O Requerente compromete-se a fornecer, após a quitação da parcela de entrada deste acordo no montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), e ainda, dos honorários advocatícios no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), procuração pública ao Sr. Flavio Porto Castro Junior, com poderes específicos para quitação dos débitos vinculados ao imóvel rural junto ao Banco do Brasil, demais bancos e instituições públicas.

1.7 O não cumprimento das obrigações acima previstas dentro do prazo pactuado na Cláusula 1. caracterizará a mora dos Requeridos, bem como o imediato prosseguimento do feito pelo rito da Ação de Nulidade de Negócio Jurídico, representado por este Acordo, nestes próprios autos, independentemente de intimação ou notificação.

1.8 Os Requeridos declaram, para todos os fins e efeitos de direito, serem solventes e não estarem em vias de requerer recuperação judicial. De todo modo, as Partes avençam neste ato, na hipótese de distribuição de pedido de recuperação judicial ou similar pelos Requeridos, ocorrerá o vencimento antecipado do Saldo Devedor reconhecido na Cláusula 1.1.

1.9 Ocorrendo o inadimplemento de qualquer das obrigações financeiras ou não financeiras previstas neste pacto, ocorrerá o vencimento antecipado de todas as obrigações aqui pactuadas, o valor devido deverá ser apurado partindo-se do valor reconhecido na Cláusula 1., acrescendo-o, desde a data do vencimento antecipado, correção monetária pelo IPCA, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento), bem como de despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o débito.

1.10 Os Requeridos, assistidos por seu advogado, declaram estar cientes e de acordo com os critérios de atualização do saldo devedor em caso de inadimplemento, renunciando ao direito de sobre eles reclamar, reconhecendo como legítima contraprestação às condições desta transação.

Página 2 de 4

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 03/09/2026 14:21:31
Número do documento: 26081007470872800000226771343
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26081007470872800000226771343
Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 10/08/2026 07:47:09

Imagem 10/08/2026 - Pág. 2

Gilmar Pinto
Cabral Engenheiro Agrimensor
[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]
Página 17 de 32



2 CONDIÇÕES GERAIS

2.1. A suspensão do processo até o aperfeiçoamento da obrigação ora acordada não implica renúncia a qualquer direito por qualquer uma das Partes, nem poderá ser interpretada como novação, remissão dos créditos devidos ou como liberação, suspensão ou renúncia provisória ou definitiva, expressa ou tácita, às garantias processuais e contratuais vigentes na Ação de Nulidade de Negócio Jurídico objeto do presente Acordo.

2.2 A mora dos Requeridos será caracterizada pelo simples atraso no cumprimento de quaisquer das obrigações aqui assumidas, financeiras ou não, implicando vencimento antecipado do Saldo Devedor, não sendo necessária nenhuma notificação judicial ou extrajudicial por parte da Credora/Requerente para tal finalidade. No caso de descumprimento deste acordo pelos Requeridos, terá o Requerente este termo como desfeito, retendo os valores pagos até a efetiva inadimplência, a título de arras, nos termos do art. 418 e seguinte, da lei n.º 10.406/2002, Código Civil.

2.3 Somente após a efetiva, integral e tempestiva comprovação dos pagamentos conforme estipulado na Cláusula 1 e seus subitens, além do cumprimento de todas as demais obrigações pactuadas neste instrumento, será outorgada aos Requeridos a mais plena, rasa, geral, irrevogável e irretroatável quitação da Dívida, para nada mais reclamar, no presente ou no futuro, a que título for. O Requerente resguarda-se ao direito de prosseguir com a presente Ação nestes mesmos autos e do ponto no qual é suspensa na hipótese de inadimplemento total ou parcial das obrigações aqui estabelecidas, nos termos do artigo 313 §5º, do Código de Processo Civil.

2.4 Com a assinatura deste termo de acordo e a consequente suspensão da presente Ação, a posse precária do imóvel em discussão será mantida com as partes Requeridas, até efetiva solução do acordo, sendo então, após total quitação, extinta esta demanda e a mencionada posse efetivada para os Requeridos de forma definitiva.

2.5 O Requerente se obriga a auxiliar no que for possível para a transferência das matrículas vinculadas à presente Ação para os Requeridos, após o total cumprimento deste acordo.

2.6 As partes pleiteiam a dispensa do pagamento das custas processuais remanescentes, nos termos do artigo 90, § 3º, do Código de Processo Civil.

2.7 As Partes, expressa e voluntariamente, renunciam, nos termos dos artigos 999 e 1.000 do Código de Processo Civil, ao direito de recorrer contra a decisão homologatória do presente acordo, com exceção de embargos de declaração e suas consequências naturais, nas hipóteses de existência de omissão, obscuridade ou contradição nesta.

2.8 Os Requeridos desistem desde já, e renunciam, nos exatos termos do artigo 487, inciso III, alínea "b" e "c", do Código de Processo Civil, ao direito de toda e qualquer Ação, em especial dos Embargos de Retenção por Benfeitoria, autos n.º 1026732-26.2022.811.0041, em tramite neste R. Juízo, e ainda, de quaisquer outros Incidentes e Recursos eventualmente interpostos envolvendo questões direta ou indiretamente relacionadas com o objeto da presente Ação de Nulidade de Negócio Jurídico, interpor Recursos e/ou propor qualquer tipo de Ação para questionar o valor da dívida ora reconhecida, inclusive quanto à sua origem, natureza e garantias processuais e/ou contratuais.

Página 3 de 4

Gilmar Pinto
Cabral Engenheiro Agrimensor
[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]

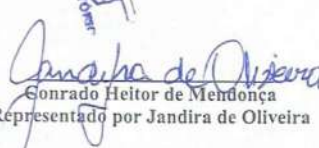
Página 18 de 32

2 CONCLUSÃO E PEDIDOS

Diante do exposto, e sendo essa a manifestação de vontade das Partes, requer-se, com fundamento no artigo.313, Inciso II, do CPC, a homologação do Acordo e a suspensão do feito, devendo os autos permanecerem em cartório até a comprovação do pagamento integral dos valores acordados nos termos da cláusula 1., ocasião em que a presente ação será extinta, nos termos do artigo 487, Inciso III, Alínea "b", daquele Código, ou terá continuidade, em caso de inadimplemento, conforme, desde já, requerido pela Requerente.

Termos em que,
E.D.

Cuiabá/MT, 19 de dezembro de 2022.


Jandira de Oliveira
Representado por Jandira de Oliveira

MARCELO BERTOLDO Assinado de forma digital por MARCELO BERTOLDO BARCHET:63260131191 Data: 2022.12.21 15:52:19 -0500
Marcelo Bertoldo Barchet
OAB/MT 5665


Vanessa Moreno de Oliveira Castro
CPF: 226.763.278-01


Empresa Agropecuária MC EIRELI
CNPJ: 34.475.912/0001-31


Eládio Porto Castro Junior
CPF: 691.370.481-04

Jair Camilo de Souza Junior
OAB/MT 7.043

VALESKA MACHADO MARTINS Assinado de forma digital por VALESKA MACHADO MARTINS Data: 2022.12.21 17:59:53 -04'00'
Valeska Machado Martins
OAB/MT 18.268

PROCURADORIA DE JUS - COORDENADORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE FRUTAL

Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de JANDIRA DE OLIVEIRA no testemunho da verdade.

Frutal/MT, 19/12/2022. *Eládio N. de Aguiar*

SELO CONSULTA: GHGB8892
CÓDIGO SEGURANÇA: 326234102508186
Quem dá de atos praticados ->
Assinatura(s) por: Eládio Nascimento de Aguiar - Substituto Autorizado

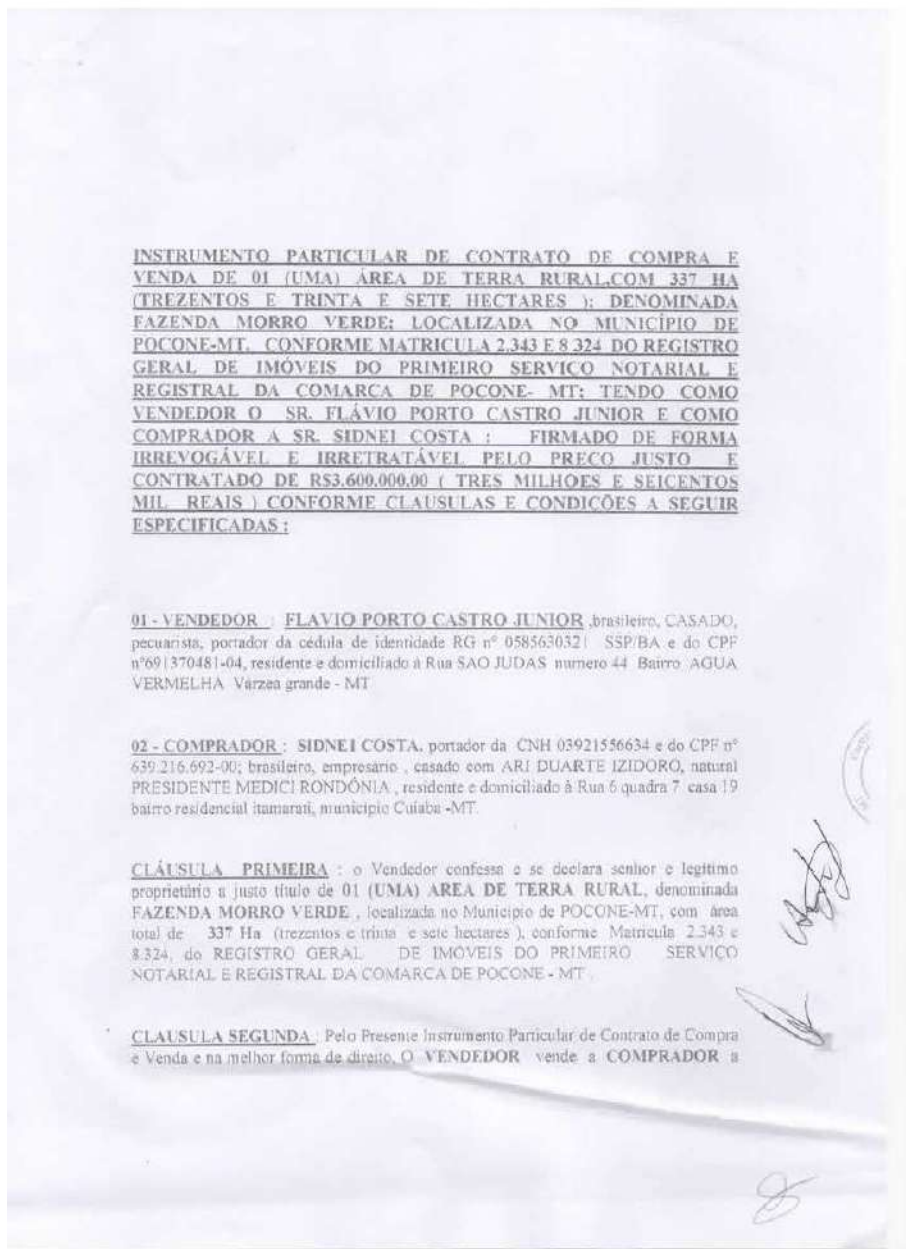
Emissão: R\$ 7,04 - TPJ: R\$ 2,19 - Valor final: R\$ 9,23 - ISS: R\$ 0,00
Consulte a validade deste selo no site: <http://nfe.sintegra.sp.gov.br/>

NP DA ETIQUETA: ACEP15776

Página 4 de 4

4.5 - Contrato de Compra: Vendedor – Flávio de Porto Castro Junior
Comprador: Sidinei Costa

Sidinei Costa é o atual proprietário da área em questão.



CLÁUSULA TERCEIRA: O Vendedor entrega no ato da assinatura deste Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda; Ao Comprador que DECLARA TER RECEBIDO, a posse do IMÓVEL objeto da presente compra e venda, "DO JEITO EM QUE SE ENCONTRA" podendo emitir na posse, fazer modificações que se achar necessário.

CLÁUSULA QUARTA: O Vendedor entrega a área objeto do presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, passando desta data em diante todos e quaisquer impostos e taxas a correr por conta do Comprador.

CLÁUSULA QUINTA: O presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda não poderá ser cedido/transferido em todo ou em parte a terceiros, sem anuência expressa da Vendedora, sob pena de rescisão do mesmo.

CLÁUSULA SEXTA: O Comprador, declara que previamente vistoriou a área e verificou que a mesma encontra-se desocupada e está de pleno acordo em recebê-la no estado em que se encontra.

CLÁUSULA SÉTIMA: A inadimplência com qualquer pagamento de qualquer das parcelas da CLÁUSULA SEGUNDA, acarretará, sem prejuízo da cláusula penal e perdas e danos, multa moratória de 10% (dez por cento) incidente sobre a parcela vencida; e, juros moratórios a razão de 1% (um por cento) ao mês, encargos estes devidos sempre em (moeda corrente nacional), quer seja em cobrança amigável ou judicial, independente de interpelação e/ou notificação.

CLÁUSULA OITAVA: Fica acordado que no pagamento do dia 01/12/2022 o vendedor se compromete a apresentar as matrículas dos imóveis devidamente quitadas.

CLÁUSULA NONA: O presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade e irretratabilidade, e vincula seus herdeiros e/ou sucessores. Para tal as partes renunciaram expressamente à faculdade de arrependimento prevista no art. 420 do Código Civil.

Parágrafo Único: A persistência da inadimplência do Comprador com o pagamento de qualquer das parcelas do preço e dos seus encargos após 30 (trinta) dias, acarretará de pleno jure a rescisão do presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda que ocorrerá em favor da Vendedora, independente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial.

RECIBO
01/12/2022

9



área acima descrita e caracterizada pelo preço justo e contratado - de R\$3.600.000,00 (Três milhões e seiscentos e mil Reais)

Parágrafo único: Após a quitação integral de todo o valor mencionado na CLAUSULA SEGUNDA DO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, ficará devidamente quitado o presente.

a) Que O Comprador paga ao Vendedor a importância de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) em moeda corrente, como pagamento inicial (SINAL DE NEGOCIO), no ato da assinatura do presente contrato.

b) Que o restante ou seja, a importância de R\$2.900.000,00(Dois milhões e novecentos mil reais) serão pagos pelo Comprador da seguinte forma:

1ª) Uma casa no condomínio belvedere II No valor (R\$ 1.400.000,00) QUE SERA ENTREGUE EM 30/03/2023 conforme projeto no qual se compromete e entregar pronta (NA CHAVE) sob matrícula 120.986 em nome de Luiz Henrique Vidigal Pereira brasileiro, solteiro, rg 2724607 CPF: 054.830361-40, no qual assina como anuente, e se compromete a fazer uma procuração pública, dando plenos e total poderes para que o vendedor passa transferir pra que de direito.

2ª) Uma parcela de 375.000,00 CHEQUE N. 000026 (Trezentos e setenta e cinco mil reais), com vencimento para o dia 01/06//2023.

3ª) Uma parcela de 250.000,00 CHEQUE N. 000027 (Quatrocentos mil reais), com vencimento para o dia 20/11/2023

4ª) Uma parcela de 375.000,00 CHEQUE N. 000028 (Trezentos e setenta e cinco mil reais), com vencimento para o dia 01/12/2023.

5ª) Uma parcela de 250.000,00 CHEQUE N. 000029 (Duzentos e cinquenta mil reais), com vencimento para o dia 20/11/2024

6ª) Uma parcela de 250.000,00 CHEQUE N. 000030 (Duzentos e cinquenta mil reais), com vencimento para o dia 20/11/2025

CLÁUSULA DECIMA: Para dirimir todas as questões eventualmente oriundas do presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, fica eleito o Foro da Comarca de Cuiabá MT.

as partes contratantes, após terem tido prévio conhecimento do texto deste Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda do Imóvel Rural Descrito e Caracterizado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**; do mesmo, e compreendido o seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente, assinando abaixo e rubricando as folhas deste que é composto de 03 (trez) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 02 (duas) testemunhas julgadas idôneas e a tudo presentes, para que produza todos os seus legais efeitos.

Santo Antonio de Leverger/MT, 19 de Dezembro de 2022.

VENDEDOR:


FLAVIO PORTO CASTRO JUNIOR



COMPRADOR:


SIDNEI COSTA



TESTEMUNHAS:



4.6 – Plotagem das Áreas:

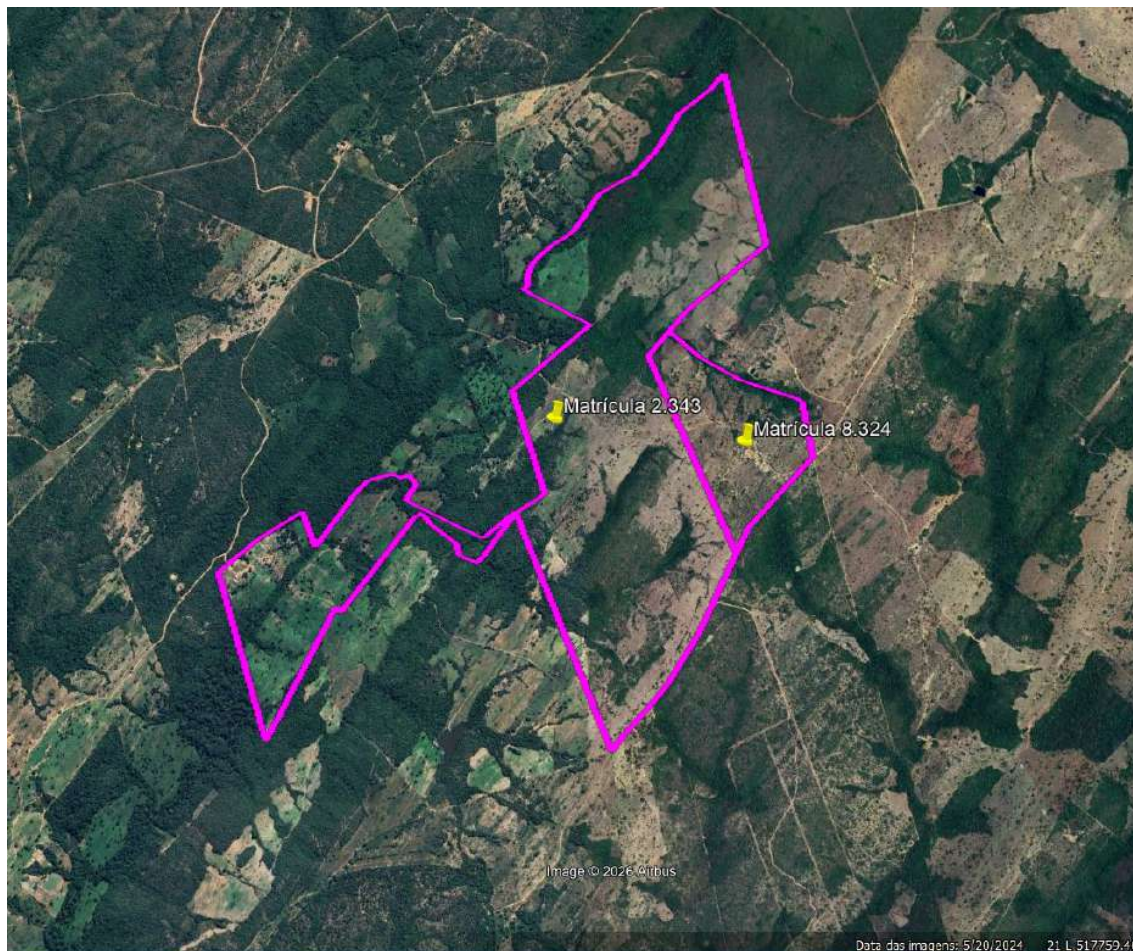
- Na Cor Azul - Perímetro Com as Coordenadas do Memorial Descritivo - 485,00 ha
- Na Cor Magenta – Perímetro de Fato - Área 380,6764 ha



[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]

Gilmar Pinto
Cabral Engenheiro Agrimensor
Página 24 de 32

4.7 – Plotagem das Áreas:
- Na Cor Magenta – Perímetro de Fato.



As áreas citadas no teor das Matrículas conforme a medição através do levantamento topográfico realizado pelo técnico indicado pelo Sidnei, resultou conforme segue:

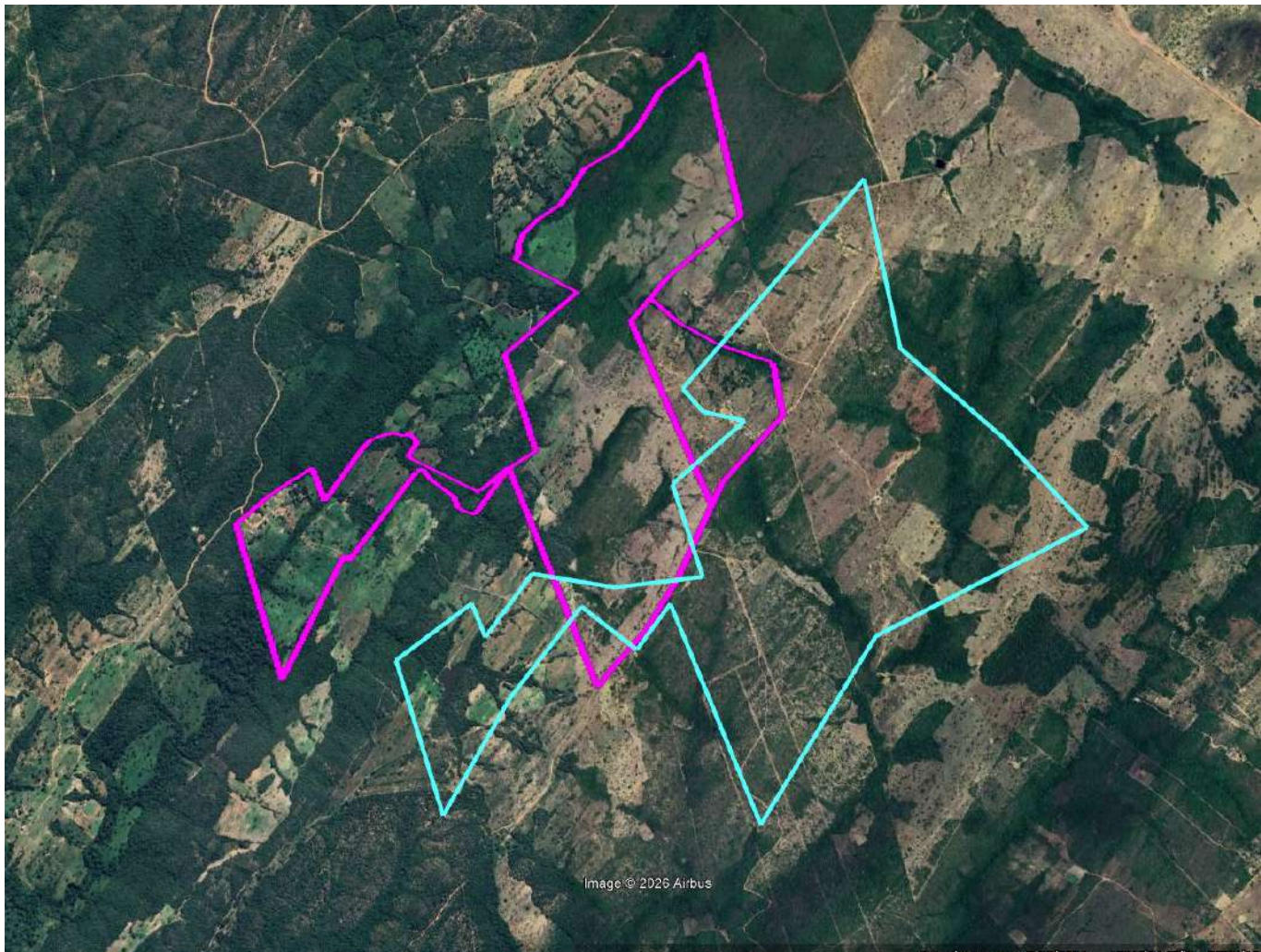
- Área da Matrícula – 2.343 = 330,6036 ha
- Área da Matrícula – 8.324 = 50.0728 há

Área total: 380,6764 ha

A área das duas Matrículas conforme cita são de **485.6000 ha** e encontrada de fato são **380,6764 há**, havendo uma área menor de **104,9236 ha**.



4.8 – Plotagem dos Perímetros (poligonais) para fazer o comparativo.



O perímetro das coordenadas do Memorial Descritivo, tem o deslocamento em função de Plano de Coordenadas, talvez foi utilizada a coordenada arbitrária no ponto inicial e projetou para os demais vértices.

Se comparado a figura das duas poligonal dos dois perímetros se assemelham.

- Cor Azul – Perímetro do Memorial Descritivo (plano de coordenada deslocado).
 - Cor Magenta – Coordenadas de fato.
- O que prevalece é o perímetro da cor Magenta

4.8 – Recibo de Inscrição CAR

SEMA
Secretaria
de Estado de
Meio Ambiente



Governo de
**Mato
Grosso**

Recibo de Inscrição CAR – MT

Proprietários		
Nome/Razão Social	CPF/CNPJ	
SIDNEI COSTA	639.216.692-00	

Dados Gerais		
Nº CAR Estadual	Situação Estadual	Tipo
MT254856/2024	Ativo	Declarado

Data de Cadastro	Data da Situação
12/06/2024	12/06/2024

Nº Recibo Federal
MT-5106109-FB97F7718EB84D77B4273541FE4A6156

Dados da Propriedade		
Propriedade	UF	Município
FAZENDA MORRO VERDE II	MT	Nossa Senhora de Livramento

Dados das Áreas dos Imóveis Rurais		
Documento	Tipo	Área (ha)
Contrato de promessa de compra e venda: 001	Posse	331,2781

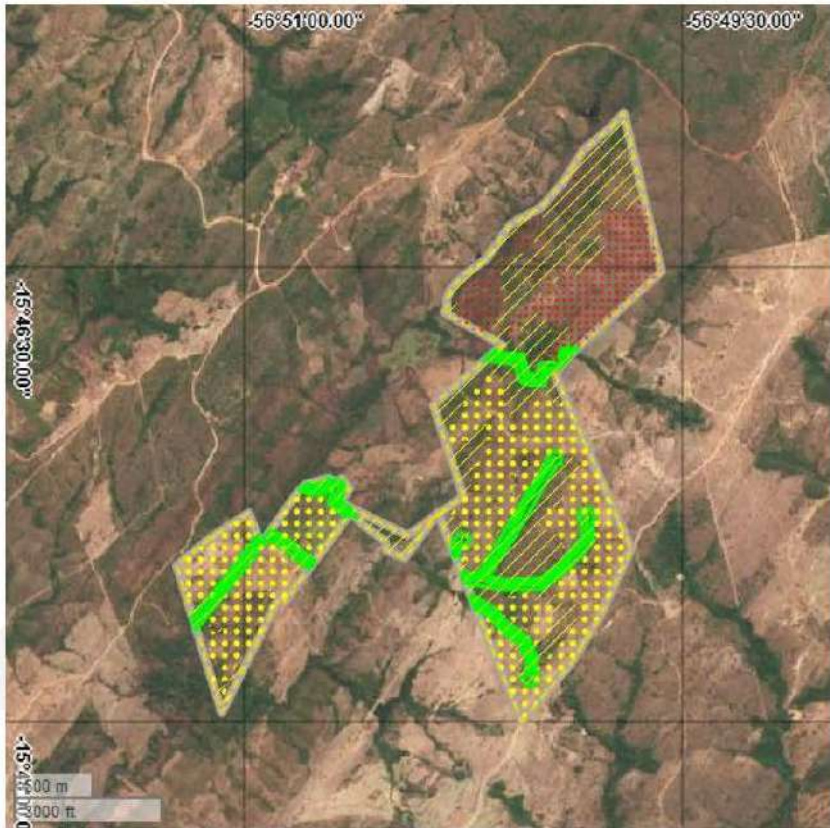
Adesão ao Programa de Regularização

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	331,2781
	AIR - Área do Imóvel Rural (Matricula/Posse)	331,2781
	APP - Área de Preservação Permanente	29,9269
	AVN - Área de Vegetação Nativa	144,6265
	AUAS - Área de Uso Antropizado do Solo	46,5981
	Área Consolidada	138,2390

4.9 – Registro Imobiliário Atual das Matrículas 2.343 e 8.324
Proprietário: Conrado Heitor de Mendonça

Matrícula: 2.343



Nº DA OS: 183800

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, em razão de buscas procedidas e a requerimento de pessoa interessada que, revendo neste Cartório os livros findos e os em andamentos e junto ao Livro 2 deste RGI, nele em suas folhas, Matrícula nº 2.343, verifiquei que, **CONRADO HEITOR DE MENDONÇA**, adquiriu 435,6ha de João Bosco da Silva, através de Escritura Pública, lavrada em Notas 81 fls 005/006v datada de 21/06/2024, do cartório do Cartório 1º Ofício desta Comarca, conforme registro de nº R-19/2.343, datado de 22/06/2004 da presente matrícula.

CERTIFICO também que João Bosco da Silva, Adquiriu 435,6ha de Filinto Correa da Costa Junior, através de Escritura Pública de 16/05/2003, lavrada nas Notas 43, fls. 09/09v, do Cartório de Nossa Senhora do Livramento, conforme registro nº R-18/2.343, datado de 20/05/2003 da presente matrícula.

CERTIFICO também que Filinto Correa da Costa Junior, adquiriu 435,6ha de terras de José Guilherme Anísio Fraga, através de Escritura Pública de 17/02/1998, lavrada em notas 63, fls 03/04v, do 1º Ofício desta comarca, conforme registro nº R-15/2.343, datado de 19/02/1998 da matrícula 2.343.

CERTIFICO também que José Guilherme Anísio Fraga, adquiriu uma parte de terras de Antônio Franciscato Sanches, através de Escritura Pública de 01/07/1993, lavrada em notas 114, fls 001/002, do 1º Tabelionato de Várzea Grade, conforme registro nº R-12/2.343 datado de 26/08/1993 da matrícula 2.343.

CERTIFICO também que Antônio Franciscato Sanches, adquiriu uma parte de terras de Antenor Baldini, através de Escritura Pública de 05/08/1985, lavrada em notas 29, fls 117/118v, do 1º Ofício desta comarca, conforme registro nº R-09/2.343 datado de 12/08/1985 da matrícula 2.343 e de Benedita de Arruda e Silva, através de Escritura Pública de 09/10/1980, lavrada em notas 83, fls 53/54, do 7º Ofício desta comarca Cuiabá, conforme registro nº R-04/2.343 datado de 14/10/1980 da matrícula 2.343.

CERTIFICO também que Antenor Baldini, adquiriu 435,6ha de terras de Benedita de Arruda e Silva, através de Escritura Pública de 09/10/1980, lavrada em notas 83, fls 53/54, do 7º Ofício desta comarca Cuiabá, conforme registro nº R-03/2.343 datado de 14/10/1980 da matrícula 2.343.

Centro, Poconé/MT, Cep 78175-000 ☎ 65 33451303 ✉ cartorio.pocone@gmail.com

Gilmar Pinto
Cabral Engenheiro Agrimensor
[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]

Página 29 de 32

CERTIFICO também que Benedita de Arruda e Silva, adquiriu uma parte de terras de Ana Ferreira de Arruda e Antônia Lisboa de Arruda, através de Carta de Adjudicação com Sentença em 13/05/1980, do 1º Ofício desta comarca, conforme registro nº R-02/2.343 datado de 23/06/1980 da matrícula 2.343.

CERTIFICO também que Ana Ferreira de Arruda, adquiriu uma parte de terras de Maria de Anunciação da Silva, através de Certidão de Partilha de 04/11/1940, conforme registro nº R-01/2.343 datado de 26/05/1978 da matrícula 2.343.

CERTIFICO também que as e demais informações VINTENARIAS da referente a **Matricula 2.343**, do que de tudo digitei, conferi, dou fé e assino.

Poconé-MT, 29 de Julho de 2026.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registros

Cod. Ato(s): 545

CJZ 22336 R\$74,95

Poconé-MT, 29 de julho de 2026



Cristiane de Borba Cunha - Tabeliã Interina

CRISTIANE
DE BORBA
CUNHA:6320
5670078

Assinado de forma digital por CRISTIANE DE BORBA CUNHA:63205670078
Dados: 2026.07.29 15:26:46 -04'00'

Cristiane de Borba Cunha
Oficial Registradora

Matrícula: 8.324



Nº DA OS: 183801

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, em razão de buscas procedidas e a requerimento de pessoa interessada que, revendo neste Cartório os livros findos e os em andamentos e junto ao Livro 2 deste RGI, nele em suas folhas, Matrícula nº **8.324**, verifiquei que, **CONRADO HEITOR DE MENDONÇA**, adquiriu 50ha de João Bosco da Silva, através de Escritura Pública nas Notas 81 fls 05/06v, datada de 21/06/2004, do cartório do 1º ofício de Poconé/MT, conforme registro de nº R-08/8.324, datado de 22/06/2004 da presente matrícula.

CERTIFICO também que João Bosco da Silva, adquiriu 50ha de terras de Jair Costa, através de Escritura Pública de 11/05/1995, lavrada em notas 58, fls 81/82v, do 1º Ofício desta comarca, conforme registro nº R-05/8.324 datado de 26/06/1995 da matrícula 8.324.

CERTIFICO também que Jair Costa, adquiriu 50ha de terras de Luiz Cardoso do Nascimento, através de Escritura Pública de 19/08/1992, lavrada em notas 03, fls 194, do Distrito de Capão Grande da Comarca de Várzea Grande, conforme registro nº R-04/8.324 datado de 26/05/1995 da matrícula 8.324.

CERTIFICO também que Luiz Cardoso do Nascimento, adquiriu 50ha de terras de Arlindo de Deus Godinho, através de Escritura Pública de 13/02/1991, lavrada em notas 159, fls 229/230, do 2º Ofício da Comarca de Várzea Grande, conforme registro nº R-03/8.324 datado de 21/02/1991 da matrícula 8.324.

CERTIFICO também que Arlindo de Deus Godinho, adquiriu 50ha de terras de Galdino Conceição de Barros, através de Escritura Pública de 31/05/1990, lavrada em notas 156, fls 55/56, do 2º Ofício da Comarca de Várzea Grande, conforme registro nº R-02/8.324 datado de 25/06/1990 da matrícula 8.324.

CERTIFICO também que Galdino Conceição de Barros, adquiriu 50ha de terras de Saturnino Fortunato de Arruda, através de Escritura Pública de 17/03/1988, lavrada em notas 37, fls 117/118, do 1º Ofício desta comarca, conforme registro nº R-01/8.324 datado de 02/05/1988 da matrícula 8.324.

CERTIFICO também que Saturnino Fortunato de Arruda, adquiriu 75ha e 4.720m² de terras de Antônio Viane Cabral, através de Escritura Pública de 05/02/1981, lavrada em notas 55, fls 213, do Tabelionato da Comarca de Várzea Grande, conforme registro nº R-03/4.102 datado de 04/05/1981 da matrícula 4.102.

Centro, Poconé/MT, Cep 78175.000 ☎ 65 33451303 ✉ cartorio.pocone@gmail.com

[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]
Gilmar Pinto
Cabral Engenheiro Agrimensor

Página 31 de 32



CERTIFICO também que Antônio Vianeí Cabral, adquiriu 75ha e 4.720m² de terras de Vicente Norberto de Barros, através de Escritura Pública de 24/10/1980, lavrada em notas 55, fls 86, do Tabelionato da Comarca de Várzea Grande, conforme registro nº R-01/4.102 datado de 04/10/1980 da matrícula 4.102.

CERTIFICO também que as e demais informações ****QUINZENÁRIAS/VINTENARIAS**** da referente a Matrícula 8.324, do que de tudo digitei, conferi, dou fé e assino.

Poconé-MT, 29 de Julho de 2026.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registros
Cod. Ato(s): 545
CJZ 22357 R\$74,95
Poconé-MT, 29 de julho de 2026
Cristiane de Borba Cunha - Tabeliã Interina



CRISTIANE DE
BORBA
CUNHA:632056
70078
Assinado de forma digital por CRISTIANE DE BORBA CUNHA:63205670078
Dados: 2026.07.29 18:02:23 -04'00'
Cristiane de Borba Cunha
Oficial Registradora

Laudo Pericial

Parte 02

1 - Dados do Processo

Processo: 0032619-57.2012.8.11.0041
Vara: Segunda Vara Especializada Em Direito Bancário
Comarca: Cuiabá
Ação: Execução de Por Título Executivo Extra Judicial
Exequente:
- Banco do Brasil S.A.
Executado:
- Conrado Heitor de Mendonça.

Perito Judicial: Eng. Gilmar Pinto Cabral
ART/CREA/MT/Nº: 1220260160891 – data 05.08.2026



2- Avaliação Mercadológica

- Matrícula 2342 – $330,6036 \times R\$ 12.676,52 = R\$ 4.190.903,15$.
- Matrícula 8.324 – $50,0728 \times R\$ 12.676,52 = R\$ 634.748,85$.

Valor total: R\$ 4.825.653,00

2.1 – OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado de 2 (dois) imóveis rurais, matriculados do Cri de Poconé – MT 2.342 e 8.324, com área total de 380,676498 ha. Sendo utilizada metodologia avaliatória fundamentada nas normas técnicas aplicáveis.

3 – METODOLOGIA

Todos os procedimentos técnicos realizados foram conduzidos em estrita observância aos princípios, fundamentos e preceitos normativos aplicáveis à matéria, em conformidade com as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com o Código de Processo Civil (CPC), com a legislação e normas complementares federais, estaduais e municipais pertinentes, bem como com as diretrizes e orientações técnicas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

A adoção desses procedimentos assegurou a obtenção de todos os elementos e subsídios técnicos indispensáveis à elaboração e conclusão do presente Laudo Pericial, desenvolvido com imparcialidade, rigor técnico-



científico e estrita observância aos princípios estabelecidos pelo Código de Ética Profissional.

- ABNT NBR14653-1 DE 06/2019 Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR14653-3 DE 06/2019 Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes;
- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Tratamento Científico por Inferência Estatística (Regressão Linear).

3.1 - Levantamento de Dados de Mercado

O levantamento de dados tem como objetivo atender ao dispositivo 7.4.3.1 da ABNT NBR 14.653 – Parte 3 – Imóveis rurais e seus componentes, que diz: **7.4.3.1** Tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido.

3.2 - Variáveis

As variáveis, em avaliações de imóveis, são as características ou informações que descrevem o imóvel e contribuem para a formação de seu valor. Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

- Quantitativas (são as variáveis que podem ser medidas ou contadas);
- Dicotômicas, Binárias ou Dummy (assumem somente dois valores);
- Proxy (escalas apropriadas de tabelas ou trabalhos científicos)
- Qualitativas – Códigos Alocados, que devem iniciar com o código 1, utilizando números naturais e crescentes. O número 1 deve ser atribuído à pior característica.



4 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Os trabalhos periciais foram realizados com observância aos fundamentos, critérios e preceitos técnicos aplicáveis à matéria, em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, o Código de Processo Civil – CPC, a legislação e normas complementares pertinentes, bem como as orientações técnicas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de Mato Grosso – IBAPE-MT.

As análises e conclusões apresentadas foram fundamentadas nos elementos documentais, técnicos e nas constatações realizadas durante os trabalhos, observando-se os princípios da imparcialidade, objetividade, independência e rigor técnico-científico.

Informa-se que o presente Laudo Pericial reúne os subsídios técnicos necessários ao esclarecimento das questões submetidas à perícia, tendo sido elaborado em estrita observância ao Código de Ética Profissional e aos limites estabelecidos para o objeto da presente demanda.

5 - DATA DA VISTORIA

Em cumprimento aos procedimentos necessários à realização da presente perícia, foi realizada vistoria técnica in loco no imóvel objeto da demanda, em 04 de agosto de 2026, ocasião em que foram efetuadas inspeções visuais, levantamentos e registros das características e condições físicas observadas no local. Onde a diligência teve por finalidade proporcionar a análise direta das condições existentes no imóvel, permitindo ao Perito Judicial confrontar as informações constantes dos documentos disponibilizados com as condições efetivamente verificadas durante a vistoria.

Gilmar Pinto
Cabral Engenheiro Agrimensor
[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]
Página 4 de 23



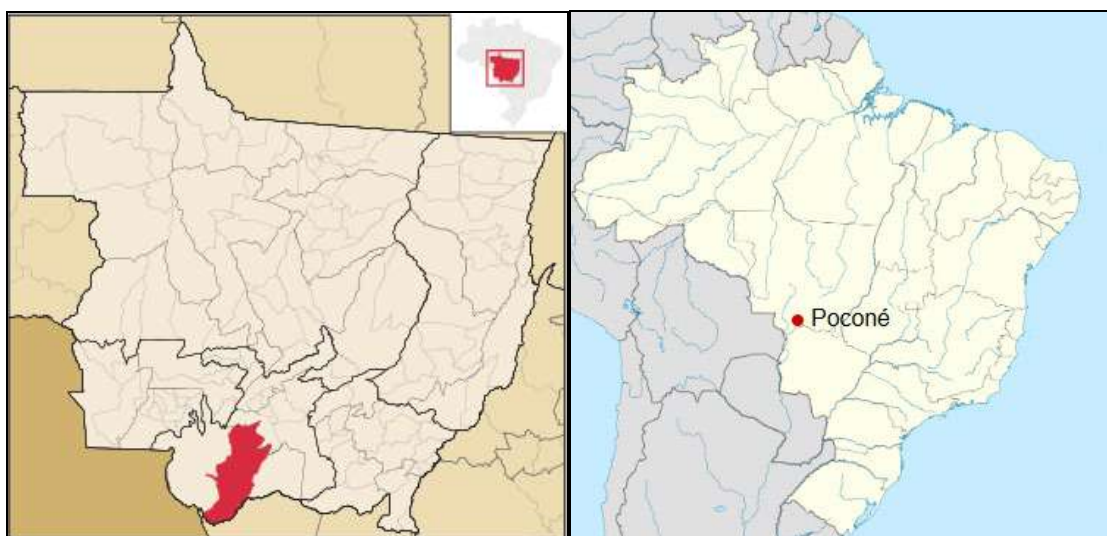
7 - DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

7.1 - Diagnóstico De Mercado

Durante a análise do mercado imobiliário de Poconé - MT, diagnosticou-se que ele vem crescendo nos últimos anos, impulsionado pelo ecoturismo, pela procura de terras rurais e por preços ainda competitivos em lotes urbanos. A região atrai investimentos voltados a pousadas, sítios, chácaras e condomínios fechados.

Caracterização da Cidade

Localiza-se a uma latitude 16°15'84" sul e a uma longitude 56°37'22" oeste, estando a uma altitude de 142 metros. Sua população estimada em 2020 era de 33.315 habitantes.



Atualmente, Poconé é um importante destino turístico, especialmente para aqueles interessados em explorar o Pantanal. A cidade oferece acesso à Estrada-Parque Transpantaneira, que leva ao Parque Nacional do Pantanal Matogrossense, proporcionando oportunidades para observação da rica biodiversidade local.



7.2 - TIPO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

O imóvel avaliado trata-se de áreas de terras, classificado como um imóvel rural, sendo constituído por área de terras com perímetro devidamente cercado. No interior da propriedade encontra-se edificada a casa destinada à moradia do caseiro, constituindo-se em benfeitoria existente no imóvel. Quanto à cobertura vegetal e ao uso do solo, observa-se predominância de vegetação característica de cerrado baixo e áreas com pastagem suja, compondo as condições naturais e de ocupação atualmente verificadas na propriedade.

8. - CÁLCULOS

Para o nível de confiança de 80%, os resultados obtidos para o valor unitário e o valor total do imóvel são apresentados a seguir.

Valor Unitário

Parâmetro	Valor Unitário (R\$/ha)
Mínimo do intervalo – 9,26%	R\$ 11.502,35
Médio	R\$ 12.676,52
Máximo do intervalo – 10,21%	R\$ 13.970,56

Considerando a área total avaliada, os respectivos valores resultam nos seguintes montantes:

Valor Total do Imóvel

Parâmetro	Valor Total (R\$)
Mínimo	R\$ 4.378.674,18
Médio	R\$ 4.825.653,00
Máximo	R\$ 5.318.262,27



Intervalo de Predição

O intervalo de predição, correspondente à faixa de valores na qual se espera que esteja situado o valor de mercado do imóvel, apresentou os seguintes limites:

Parâmetro	Valor Unitário (R\$/ha)	Valor Total (R\$)
Mínimo – 20,43%	R\$ 10.086,75	R\$ 3.839.790,51
Máximo – 25,67%	R\$ 15.931,21	R\$ 6.064.637,54

CAMPO DE ARBÍTRIO

Como referência complementar para a definição do valor de avaliação, o Campo de Arbítrio apresentou os seguintes limites para o valor unitário:

- **Limite inferior: R\$ 10.775,04 por ha;**
- **Limite superior: R\$ 14.578,00 por ha.**

Dessa forma, considerando os resultados estatísticos obtidos, o intervalo de predição e o Campo de Arbítrio, tem-se um conjunto de parâmetros técnicos que subsidiam a definição do valor de mercado do imóvel, devendo a escolha do valor final observar as características específicas da propriedade, suas condições de localização, acesso, uso, ocupação, características físicas e demais fatores de valorização ou depreciação identificados durante os trabalhos avaliatórios.



8.1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento da presente avaliação após a realização dos procedimentos de homogeneização dos dados, modelagem estatística e processamento matemático, foi elaborado por meio do software SISDEA o Relatório de Fundamentação, no qual foram avaliados os critérios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

Considerando os critérios e parâmetros estabelecidos nas tabelas de enquadramento da ABNT NBR 14653-2 e da ABNT NBR 14653-3, verifica-se que a presente avaliação mercadológica alcançou 16 (dezesseis) pontos no conjunto dos itens analisados, enquadrando-se no Grau III de Fundamentação, representando o mais elevado nível de fundamentação previsto para a metodologia adotada, conforme os parâmetros normativos aplicáveis.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

8.2 - GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros estabelecidos na **Tabela 5 da ABNT NBR 14653-3**, para a determinação do Grau de Precisão da avaliação, verifica-se que, para o enquadramento no **Grau III de Precisão**, a amplitude do intervalo de confiança deve ser **igual ou inferior a 30%**, assim como demonstrado abaixo:



Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Conforme os resultados obtidos no tratamento estatístico dos dados amostrais a presente avaliação apresentou amplitude de **19,47%** para o intervalo de confiança adotado, ou seja, a amplitude obtida encontra-se dentro do limite máximo estabelecido pela referida norma, evidenciando que a presente avaliação **atende aos requisitos necessários para o enquadramento no Grau III de Precisão**, conforme os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14653-3**.

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	11.502,35	11.777,57	11.917,64	9,26%	
Valor Médio	12.676,52	12.979,84	13.134,21	-	III
Valor Máximo	13.970,56	14.304,83	14.474,96	10,21%	



8.3 - RELATÓRIO ESTATÍSTICO



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Gilmar Pinto Cabral
Modelo:	Avaliação Mercadológica
Data do modelo:	sexta-feira, 7 de agosto de 2026
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	Sim
Distância do polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Imóveis mais próximos do perímetro urbano possuem o valor do ha maior.	Não
Aptidão	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Pasto = 1 Aptidão Dupla = 2 Soja/Lavoura = 3	Não
Infraestrutura	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Benfeitorias	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário (R\$/ha)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	110,00	88.000,00	87.890,00	7.248,97
Infraestrutura	1,00	3,00	2,00	2,00
Benfeitorias	1,00	2,00	1,00	1,33
Valor unitário (R\$/ha)	3.000,00	31.818,18	28.818,18	14.184,84

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9748129 / 0,9583362
Coefficiente de determinação:	0,9502601
Fisher - Snedecor:	89,15
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,324	3	2,108	89,155
Não Explicada	0,331	14	0,024	
Total	6,655	17		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor unitário (R\$/ha)) = +12,87876487 -0,4402389359 * ln (Area total) -1,182063488 / Infraestrutura +0,3903288299 * Benfeitorias

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

Valor unitário (R\$/ha) = +382743,1041 * e^{ -0,4402389359 * ln (Area total) * e^{ -1,182063488 / Infraestrutura * e^{ +0,3903288299 * Benfeitorias}

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br / www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário (R\$/ha) = +391901,1313 * e^{ -0,4402389359 * ln (Area total) * e^{ -1,182063488 / Infraestrutura) * e^{ +0,3903288299 * Benfeitorias)

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário (R\$/ha) = +396561,9928 * e^{ -0,4402389359 * ln (Area total) * e^{ -1,182063488 / Infraestrutura) * e^{ +0,3903288299 * Benfeitorias)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	-11,05	0,00
Infraestrutura	1/x	-6,93	0,00
Benfeitorias	x	4,30	0,07
Valor unitário (R\$/ha)	ln(y)	28,59	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,68	-0,48	-0,80
Infraestrutura	x2	-0,68	0,00	0,15	0,18
Benfeitorias	x3	-0,48	0,15	0,00	0,72
Valor unitário (R\$/ha)	y	-0,80	0,18	0,72	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,94	0,61	0,95
Infraestrutura	x2	0,94	0,00	0,58	0,88
Benfeitorias	x3	0,61	0,58	0,00	0,75
Valor unitário (R\$/ha)	y	0,95	0,88	0,75	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	9,76	9,90	-0,14	-1,4449%	-0,917461	0,08318400
2	8,01	7,86	0,14	1,7918%	0,932918	0,90667000

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

3	9,48	9,26	0,21	2,2458%	1,384146	0,13790100
4	9,50	9,34	0,15	1,6263%	1,004439	0,03662900
6	9,71	9,74	-0,03	-0,3258%	-0,205744	0,00448600
9	8,92	8,97	-0,04	-0,4824%	-0,279923	0,00593200
10	9,79	9,93	-0,14	-1,3848%	-0,882049	0,08544700
11	8,73	8,88	-0,15	-1,7588%	-0,998009	0,08339000
13	8,42	8,60	-0,18	-2,1129%	-1,157202	0,10247200
14	10,10	9,88	0,22	2,1461%	1,409258	0,22083200
16	9,03	9,09	-0,06	-0,7126%	-0,418367	0,01223500
18	10,12	9,91	0,21	2,0803%	1,368809	0,18482300
19	10,37	10,41	-0,04	-0,3880%	-0,261632	0,00855500
20	9,93	10,04	-0,11	-1,1104%	-0,716925	0,03757600
23	9,24	9,37	-0,12	-1,3417%	-0,806350	0,03717500
24	8,92	9,00	-0,08	-0,8926%	-0,517737	0,01124400
25	9,48	9,42	0,06	0,6618%	0,407973	0,00710900
26	9,64	9,54	0,10	1,0430%	0,653855	0,03579600

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Gilmar Pinto
Cabral Engenheiro Agrimensor

[Correio Eletrônico: gilmarpintocabral@gmail.com / engeagri@gmail.com - 65 99919-4045]

Página 14 de 23





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

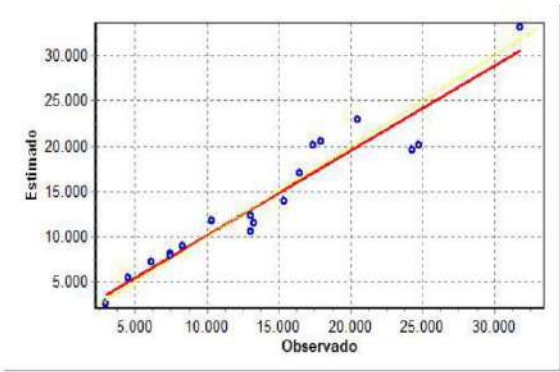




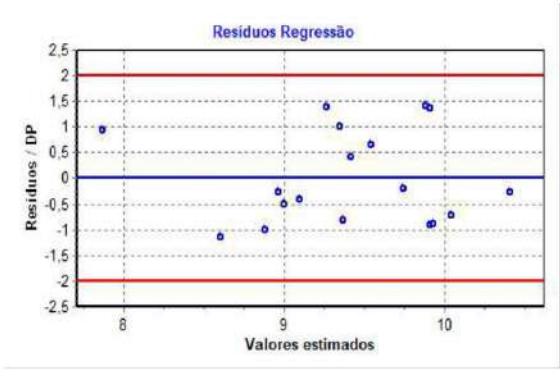
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

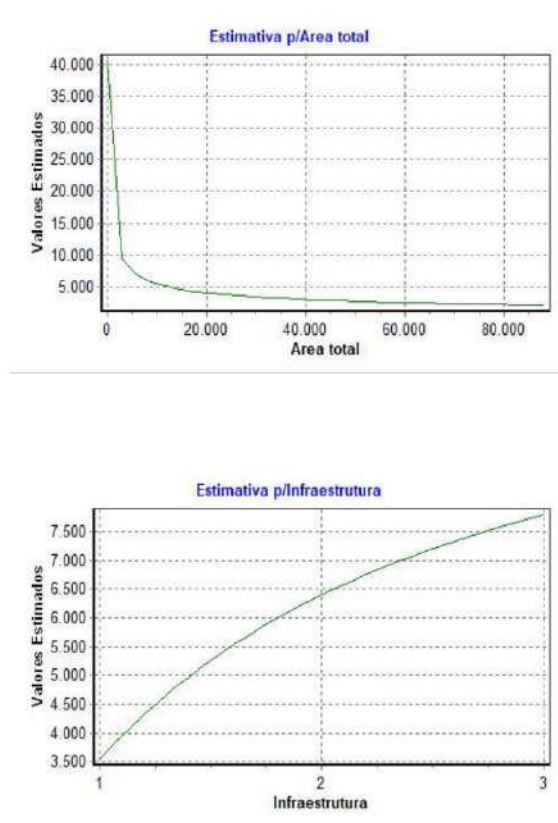
www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



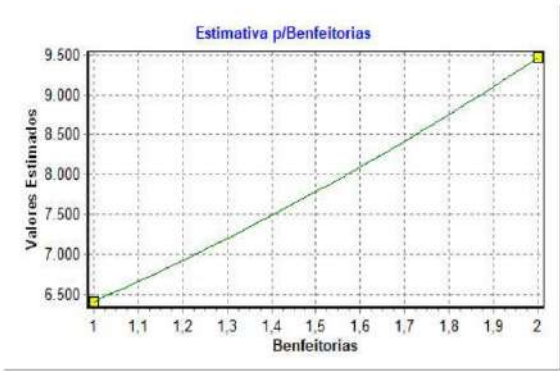
SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Localização
1		MT-451, 1 - Zona Rural, Poconé - MT
2		Poconé - MT
3		Poconé - MT
4		Zona Rural, Poconé - MT
5	*	Zona Rural, Poconé - MT
6		Zona Rural, Poconé - MT
7	*	Zona Rural, Poconé - MT
8	*	Zona Rural, Poconé - MT
9		Zona Rural, Poconé - MT
10		Zona Rural, Poconé - MT
11		Zona Rural, Poconé - MT
12	*	Zona Rural, Poconé - MT
13		Zona Rural, Poconé - MT
14		Fazenda Santa Elza II, Zona Rural, Poconé - MT
15	*	Zona Rural, Poconé - MT
16		Zona Rural, Poconé - MT
17	*	Zona Rural, Poconé - MT
18		Zona Rural, Poconé - MT
19		Zona Rural, Poconé - MT
20		Zona Rural, Poconé - MT
21	*	Zona Rural, Poconé - MT

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

22	*	Zona Rural, Poconé - MT
23		Zona Rural, Poconé - MT
24		Zona Rural, Poconé - MT
25		Zona Rural, Poconé - MT
26		Zona Rural, Poconé - MT

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Distância do polo valorizante	Aptidão	Infraestrutura	Benfeitorias	Valor total	Valor unitário (R\$/ha)
1		345,0000	0,00	0	1	2	5.999.990,00	17.391,28
2		88.000,0000	0,00	0	3	1	264.000.000,00	3.000,00
3		608,7000	0,00	0	1	1	7.950.000,00	13.060,62
4		1.952,0000	0,00	0	2	1	26.000.000,00	13.319,67
5	*	102,0000	0,00	0	1	1	1.020.000,00	10.000,00
6		789,0000	0,00	0	2	1	13.000.000,00	16.476,55
7	*	300,0000	0,00	0	1	2	8.950.000,00	29.833,33
8	*	4.263,0000	0,00	0	2	1	16.625.700,00	3.900,00
9		1.200,0000	0,00	0	1	1	9.000.000,00	7.500,00
10		1.952,0000	0,00	0	3	2	35.000.000,00	17.930,33
11		1.461,6800	0,00	0	1	1	9.000.000,00	6.157,30
12	*	31.000,0000	0,00	0	3	1	62.000.000,00	2.000,00
13		16.499,0000	0,00	0	3	1	75.000.000,00	4.545,73
14		2.183,0000	0,00	0	3	2	53.000.000,00	24.278,52
15	*	723,0000	0,00	0	3	2	35.000.000,00	48.409,41

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16		900,0000	0,00	0	1	1	7.500.000,00	8.333,33
17	*	5.500,0000	0,00	0	2	1	18.000.000,00	3.272,73
18		343,0000	0,00	0	1	2	8.500.000,00	24.781,34
19		110,0000	0,00	0	1	2	3.500.000,00	31.818,18
20		976,0000	0,00	0	2	2	20.000.000,00	20.491,80
21	*	620,0000	0,00	0	2	2	20.000.000,00	32.258,06
22	*	614,6700	0,00	0	1	1	4.000.000,00	6.507,56
23		2.898,0000	0,00	0	3	1	29.900.000,00	10.317,46
24		6.660,0000	0,00	0	3	1	49.800.000,00	7.477,48
25		1.652,0000	0,00	0	2	1	21.606.000,00	13.078,69
26		1.952,0000	0,00	0	3	1	30.000.000,00	15.368,85

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	11.502,35	11.777,57	11.917,64	9,26%	
Valor Médio	12.676,52	12.979,84	13.134,21	-	III
Valor Máximo	13.970,56	14.304,83	14.474,96	10,21%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Localização	Poconé - MT.	-
Area total	380,68	Não
Infraestrutura	1,00	Não
Benfeitorias	1,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



10 - CONCLUSÃO

Com base nos procedimentos técnicos adotados, nos dados de mercado analisados, no tratamento estatístico, homogeneização e nos critérios estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis, e entendendo que o objeto da presente avaliação é constituído por 02 (dois) imóveis rurais localizados no Município de Poconé/MT,

- Matrícula nº 2.342 do CRI de Poconé-MT., com área de **330,6036 ha.**
- Matrícula nº 8.324, do CRI de Poconé-MT, com área de **50,0728 ha.**

- Valor do hectare em **R\$ - 12.676,52 (Doze Mil, Seiscentos e Setenta e Seis Reais e Cinquenta e Dois Centavos).**

- Matrícula 2342 – 330,6036 x R\$ 12.676,52 = **R\$ 4.190.903,15.**
- Matrícula 8.324 – 50,0728 x R\$ 12.676,52 = **R\$ 634.748,85.**

Valor total: R\$ 4.825.653,00

- Valor Avaliação das duas propriedades são de **R\$ 4.825.653,00 (Quatro Milhões, Oitocentos e Vinte e Cinco Mil, Seiscentos e Cinquenta e Três Reais).**

Cuiabá – MT, 10 de agosto de 2026.

GILMAR PINTO CABRAL
Engenheiro Agrimensor

CREA/SP: 0601344292
Visto/CREA/MT: 4.453
Registro Nacional: 0602011924

