

LAUDO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS

1. FINALIDADE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Na ação descrita acima este trabalho pericial tem como objetivo efetivar a avaliação dos imóveis constantes nas **Matrículas números: 28.173** (figuras 1 e 2); **2.743** (figuras 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9); **11.097** (figuras 10, 11, 12, 13, 14 e 15), do Cartório de Registro de Imóveis Primeiro Ofício de Sinop – MT, devendo o avaliador exercer seu trabalho levando em consideração, a real localização do imóvel, as benfeitorias e todas as particularidades que compõem os imóveis avaliandos.

Em síntese:

Este trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado, nesta data e à vista em R\$ das matrículas 28.173 e 2.743 localizadas na Estrada Ângela e da matrícula 11.097 localizada na Estrada Lívia, no município de Sinop – MT, conforme cópias das referidas matrículas constantes nas figuras de 1 a 15.



MATRÍCULA 28.173	FICHA 001	RUBRICA 	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO DE SINOP - MATO GROSSO LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL
----------------------------	---------------------	-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DATA:- 08.12.06:- LOTE nº 172 (Canto e Setenta e Dois), com a área de **60,50ha** (Sessenta Hectares e Cinquenta Ares), situado no "BAIRRO EUNICE", Localizada na Gleba Celeste 3ª Parte, no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- ESTE - Com Linha Seca de 04º55'NE, com 2.560,00 metros; com a chácara nº 173; SUL - Linha Seca de 80º10'SE, com 210,00 metros, com a Estrada Ângela; OESTE - Linha Seca de 04º55'NE, com 2.580,00 metros, com a Chácara 171; NORTE - Com o Ribeirão Preto.

PROPRIETÁRIA:- COLONIZADORA SINOP S/A.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Registrado sob nº 1.717 do livro nº 3-B, do 6º Ofício de Cuiabá/MT. Foi emitida Baixa ao 6º Ofício de Cuiabá/MT, sob nº 248/2006, REF nº 72.319 do livro nº 01-C. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 08 de Dezembro de 2.006. Osvaldo Reiners. Oficial. *Aguiar*

R-01-28.173:- DATA:- 08.03.07:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 20 de Agosto de 2.002, nas Notas do Cartório do 2º Ofício Extrajudicial de Sinop/MT, às fls nº 305/306, do livro nº 060, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **JOSEMAR FERRONATTO**, brasileiro, Comerciante, portador da CI RG nº 1.332.741-SSP/PR e inscrito no CIC nº 174.771.901-34, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento nº 10.320, lavrada às fls nº 107-F, do livro nº 032-B, no Registro Civil do 3º Ofício de Cuiabá/MT, com **MARIA AUXILIADORA COSTA MARQUES FERRONATTO**, brasileira, Comerciante, residente e domiciliado na Rodovia BR-163, Km 742, em Sorriso/MT, por compra feita a **COLONIZADORA SINOP S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 03.488.210/0001-69, com sede na Praça das Bandeiras nº 01, em Sinop/MT, no ato representada por seu Diretor de Relações Públicas **LUÍS OTÁVIO LOUREIRO DE CARVALHO**, brasileiro, divorciado, Empresário, portador da CI RG nº 4.832.566-1-SSP/SP e inscrito no CIC nº 161.754.888-72, residente e domiciliado na Avenida das Sibirunas nº 4.038, Setor Residencial Norte, em Sinop/MT, no ato representados por seu bastante Procurador **CARLOS CELSO MARTINS**, brasileiro, casado, Comerciante, portador da CI RG nº 2.260.983-SSP/PR e inscrito no CIC nº 453.778.989-15, residente e domiciliado na Rua dos Araças nº 272, em Sinop/MT, através da Procuração lavrada às fls nº 075/077, do livro nº 0253-P, no Tabelionato Fratti, 4º Tabelião de Maringá/PR, pelo preço de R\$ 0,01 (UM CENTAVO). Não havendo condições especiais: ITBI no valor de R\$ 600,00; DOI, conforme consta na Escritura; INCRA nº 901.121.118.656-3; Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa do IBAMA/MT sob nº 343042, REF nº 73.289 do livro nº 01-C. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 08 de Março de 2.007. Osvaldo Reiners. Oficial. *Aguiar*

R-02-28.173:- DATA:- 10.10.07:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 10 de Julho de 2.007, no Serviço Notarial e Registro Civil de Nova Mutum/MT, às fls. nº 125/127, do livro nº 80, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **OTAVIANO OLAVO PIVETTA**, brasileiro, solteiro, capaz, Agricultor, portador da CI RG nº 1247933-0-SSP/MT e inscrito no CPF sob nº 274.627.730-15, com endereço profissional na Avenida dos Uirapurus, nº 394W, Centro, em Nova Mutum/MT, no ato representado por seu Procurador **MARLON CRISTIANO BUSS**, brasileiro, casado, Administrador de Empresas, portador da CI RG nº 1415641-5-SSP/MT e inscrito no CPF sob nº 599.579.720-49, residente e domiciliado na Rua dos Cedros, nº 149W, Apto 09, Centro, em Nova Mutum/MT, conforme Procuração lavrada às fls. nº 068/070, do livro nº 63, nas Notas do Serviço Notarial e Registro Civil de Nova Mutum/MT, por compra feita a **JOSEMAR FERRONATTO**, portador da CI RG nº 1.332.741-SSP/PR e inscrito no CPF nº 174.771.901-34, e sua esposa **MARIA AUXILIADORA COSTA MARQUES FERRONATTO**, portadora da CI RG nº 451.340-SSP/MT e inscrita no CPF nº 161.972.081-72, ambos brasileiros, Empresários, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento nº 10.320, lavrada às fls. nº 107, do livro nº 32-B, no Registro Civil do 3º Ofício de Notas de Cuiabá/MT, residentes e domiciliados na BR 163, Km 742, em Sorriso/MT, no ato representados por seu Procurador **CASSIUS ZANCANELLA**, brasileiro, solteiro, capaz, Advogado, portador da CI RG nº 4080488895-SSP/RS e inscrito no CPF nº 944.811.050-20, com escritório profissional na Avenida dos Uirapurus, nº 394W, Centro, em Nova Mutum/MT, conforme Procuração lavrada à fls. nº 0185, do livro nº PS/130, nas Notas do 2º Ofício Extrajudicial de Sorriso/MT, e comparece como **INTERVENIENTES E ANUENTES PEDRO ROBERTO TISSIANI**, Suinocultor e Agricultor, portador da CI RG nº 6010118849-SSP/RS e inscrito no CPF nº 385.021.510-53, e sua esposa **NEUSA LUCIA PIVETTA TISSIANI**, Administradora de Empresa, portadora da CI RG nº 9017515884-SSP/RS e inscrita no CPF nº 397.108.400-10, ambos brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Universal de Bens, conforme Escritura Pública de Convenção

Figura 1 – Cópia da matrícula 28.173 atualizada folha um.





Antenupcial nº 3446/182/87, no Tabelionato e Registro Civil de Frederico Westphalen/RS, devidamente registrada sob nº 1.751, do livro nº 3, do registro Auxiliar do Registro de Imóveis Sorriso/MT, residentes e domiciliados na Rua das Primaveras, nº 374W, Centro, em Nova Mutum/MT, pelo preço de R\$ 25.000,00 (VINTE E CINCO MIL REAIS). Não havendo condições especiais. ITBI no valor de R\$ 12.500,00; DOI, conforme consta na Escritura; INCRA nº 901.121.118.656-3; Certidão Negativa do IBAMA/MT sob nº 524054 e 542507. REF nº 76.062 do livro nº 01-G. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 10 de Outubro de 2.007. Osvaldo Reiners. Oficial.

AV-03-28.173:- DATA:-29.06.17:- Nos termos do Requerimento expedido em 09 de Junho de 2.017, devidamente assinado pelo Delegado de Competência Matricula nº 826972 - OLDESIO SILVA ANHESINI, da Receita Federal de Cuiabá/MT, para constar que: a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens e direitos (da presente matrícula), deverá ser comunicada a Unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de quarenta e oito horas. PROT nº 139.655 do livro nº 01, de 22.06.2017. Custas: Ato Gratuito. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 29 de Junho de 2.017. Osvaldo Reiners. Oficial.

R-04-28.173:- DATA:-11.09.18- **PENHORA:-** Nos termos do requerimento dirigido a este Ofício de Registro de Imóveis, acompanhado da Decisão, datada de 26 de Julho de 2.018, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito Dr. VITOR FREDERICO KUMPEL do Foro Central Cível - 27ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos moldes do art. 845, §1º, do CPC, nos autos do Processo nº 1075496-19.2017.8.26.0100, classe - assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, tendo como Exequente - ITAÚ UNIBANCO S/A, e como Executada - LAGOA CLARA AGRÍCOLA S/A e outro, para que se proceda o Registro da Penhora sobre o imóvel da presente matrícula. PROT nº 149.217 do livro nº 01, de 24.08.2018. Custas: R\$ 68,53. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 11 de Setembro de 2.018. Osvaldo Reiners. Oficial.

REGISTRO DE IMÓVEIS
1º Cartório Extra-Judicial
Comarca de Sinop - Estado de Mato Grosso

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é exata reprodução do original da matrícula n. 28173, e tem valor de certidão. Sinop - MT, 12 de dezembro de 2018.

[Signature]
Osvaldo Reiners
Oficial

[Signature]
Dulce M. Walker Bohnenberger
Oficial Substituta

1º Cartório Extra Judicial
Registro Geral de Imóveis
Registro de Títulos e Documentos
Osvaldo Reiners
Oficial

Andréa Santiago Reiners Silva
Oficial Substituta

Adriana Santiago Reiners Rosas
Oficial Substituta

José Antonio Medeiros de Amorim
Oficial Substituto

Dulce Maria Walker Bohnenberger
Oficial Substituta

SINOP = MATO GROSSO

PRAZO DE VALIDADE DA CERTIDÃO - 30 DIAS

SERVIÇO REGISTRAL E TÍT. DOCUMENTOS - SINOP - MT
OFICIAL REGISTRADOR: OSVALDO REINERS

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Codigo da Serventia: 169

BEL 79320
Cod. Ato(s): 176

RS 19,36

SELO DE CONTROLE DIGITAL
Consulta: www.tjmt.gov.br/selos

Figura 2 – Cópia da matrícula 28.173 atualizada folha um verso.



MATRICULA	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
2.743	01.	

12.º Ofício de Sinop - Mato Grosso.
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 09.12.86; - LOTE nº 176, (cento e setenta e seis), situado, no Bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, com a área de 60,50 ha. (sessenta hectares e cinquenta ares), dentro dos seguintes limites e confrontações: - NORTE: - com o ribeirão Preto; ESTE: - linha seca de 07220'NW, com 2.760 mts., com o lote nº 177; SUL: - com a Estrada Angela, no rumo de 80910'SE com 330 mts; OESTE: - linha seca de 02240'NW, com 2.680 mts, com o lote nº 175. - INCRA nº 901.164.115.410/0. - ***

PROPRIETÁRIA: - COLONIZADORA SINOP S/A. - ***

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: - Registrado sob nº 1.717, do liv. nº 3-B; do 6º Ofício de Cuiabá - MT. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 09 de dezembro de 1986. Oswaldo Reiners, Oficial. *Oswaldo Reiners*

R-01-2.743: - DATA: 09.12.86: - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17 de outubro de 1986, nas notas do Tabelionato do 6º Ofício de Cuiabá - MT; às fls. 085 do liv. 116-A, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por JACI FIRMIANO DA SILVEIRA, brasileiro, comerciante, casado sob o regime de Comunhão Universal de bens com Neide Alves da Silveira, portador do RG nº 976.341-SSP/PR; e do CIC nº 140.722.469-72 residente e domiciliado à Avenida Júlio Campos, nº 357, em Sinop - MT; neste ato representado por seu bastante procurador Oswaldo Batista Neves, brasileiro, casado, contador, portador do RG nº 125.862-MT; e do CIC nº 108.462.809-06, residente e domiciliado em Cuiabá - MT; cfe. procuração lavrada às fls 067 do liv. nº 073, nas notas do Cartório do 2º Ofício de Sinop - MT; por compra feita a COLONIZADORA SINOP S/A; com sede à Praça das Bandeiras, nº 01, em Sinop - MT; inscrita no CGC/MF sob o nº 03.488.210/0001-69, registrada sob nº 18, como Empresa de Colonização, conferida pelo INCRA, e reconhecida de interesse nacional para o desenvolvimento da Amazônia, pela Portaria nº 5.197, de 19.12.73, expedida pela Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM, do Ministério do Interior, e registrada como Empresa de Imigração, pela Portaria nº 1.576, de 24.10.73, do INCRA, neste ato representada por seu Diretor Presidente Enio Pipino, RG nº 1.389.636-SP; e do CIC nº 027.537.238-34, viúvo, empresário, e pelo procurador Ascânio Baptista de Carvalho, RG nº 349.259-PR; e do CIC nº 002.780.339-20, casado, contador, ambos brasileiros, residentes em Maringá - Pr; cfe. procuração lavrada às fls 333/334, do liv. nº 27-P; nas notas do 4º Tabelião de Maringá - Pr; pelo preço de CZ\$ 20,69 (vinte cruzados, e sessenta e nove centavos). Condições: - O Outorgado Comprador obriga-se a ceder gratuitamente a COLONIZADORA SINOP S/A; a faixa de terras necessárias à construção de estradas de ferro ou de rodagem, que futuramente possam vir atravessar o imóvel objeto da presente venda, bem como /

Figura 3 – Cópia da matricula 2.743 atualizada folha um.



MATRICULA	FOLHA
[]	[]
VERSO	

necessária à canalização de água ou energia elétrica. Outrossim, obriga-se ainda a cumprir as programações do Projeto de Colonização aprovado pelo INCRA, a Legislação Agrária vigente, bem como preservar a floresta na forma do Art. 16, letra "a" do Código Florestal. REF. nº 3.027 do liv. nº 01 I.T.B.I. no valor de CZ\$719,95 D.O.I. cfe. consta na Escritura. INCRA nº 901.164.115.410/0. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 09 de dezembro de 1986
 Osvaldo Reiners, Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-02-2.743:- DATA:- 27.07.89:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 22 de maio de 1.989, nas Notas do Tabelionato do 2º Ofício de Sinop - MT, no livro nº 022 das fls. 189/190 e vº, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por ARLINDO GALLERT, brasileiro, agricultor, portador da C.I. RG. nº 302.338.088-8-SSP-RS e do CIC nº 034.737.080/20, - casado sob o regime de comunhão de bens, com SUBILA MARCILDA ULRICH GALLERT brasileira, do lar, residentes e domiciliados em Horizontina - RS, no ato, representado por seu bastante procurador CELIO GALLERT, brasileiro, casado agricultor, portador da C.I. RG. nº 1033593599-SSP-RS e do CIC nº 387.966.º 940/68, residente e domiciliado em Sinop - MT, conforme procuração lavrada às fls. 075 do livro nº 121 nas Notas do Tabelionato do 2º Ofício de Sinop MT, por compra feita à JACI FIRMIANO DA SILVEIRA e sua esposa NEIDE ALVES DA SILVEIRA, brasileiros, casados, sob o regime de Comunhão de Bens, ele - portador da C.I. RG. nº 976.341-SSP-PR, ela portadora da C.I. RG. nº 408.º 572-SSP-MT, ambos do CIC nº 140.722.469/72, comerciantes, residentes e domiciliados em Sinop - MT, no ato, representados por seu bastante procurador CELIO GALLERT, acima qualificado, conforme procuração lavrada às fls. 017 do livro nº 120 do Cartório do 2º Ofício de Sinop - MT, pelo preço de Rcz\$ 3.000,00 (TRES MIL CRUZADOS NOVOS); **CONDIÇÕES:-** O outorgado comprador se obriga a ceder gratuitamente a Colonizadora Sinop S/A, a faixa de terras necessária a construção de estradas de ferro ou de rodagem, que futuramente possam vir a atravessar o imóvel, objeto da presente matrícula, bem como necessária a canalização de água ou energia elétrica. Outrossim, obriga-se ainda a cumprir as programações do Projeto de Colonização aprovado pelo INCRA, a Legislação Agrária vigente, bem como preservar a floresta na forma do Artigo 16, letra "a" do Código Florestal. REF. 9.481 do livro nº 01. I.T.B.I. no valor de Rcz\$ 200,00; D.O.I. conforme consta na Escritura; - MIRAD nº 901.164.115.410/0. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 27 de julho de 1.989. Osvaldo Reiners, Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-03-2.743:- DATA:- 29.07.92:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17 de Julho de 1992, nas Notas do Cartório do 2º Ofício de Sinop-MT, às fls. 59/60evº do liv. nº 031, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por SEBASTIÃO GARCIA DE ANDRADE, brasileiro, agricultor, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens com Luiza Bezerra de An-

Figura 4 – Cópia da matrícula 2.743 atualizada folha um verso.



mat. 2.743

RUBRICA *AG*

FICHA 02

CONTINUAÇÃO

drade, brasileira, do lar, conforme Certidão de Casamento nº 1.693 lavrada às fls. 497 do liv. nº B-3, no Cartório de Registro Civil de Rondon-PR, ele portador da C.T.P.S nº 75529 - Série 00004-PR e do CIC nº 130.574.729-15, residentes e domiciliados em Sinop-MT, por compra feita à ARLINDO GALLERT e sua mulher SUBILA MARCILDA ULRICH GALLERT, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão de Bens, ele agricultor portador da CI RG nº 302.338.088-8-SSP-RS, ela do lar, portadora da CI RG nº 3026379846-SSP-RS e ambos do CIC nº 034.737.080-20, residentes e domiciliados em Horizontina-RS, no ato representados por seu bastante procurador Luiz Garcia de Andrade, brasileiro, casado, agricultor, portador da CI RG nº 4.742.512-3-SSP-PR e do CIC nº 130.573.329-00, residente e domiciliado em Sinop-MT, através da procuração lavrada às fls. 034 do liv. nº 123, no Cartório de Notas de Horizontina RS, pelo preço de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de cruzeiros). Condições:- O Outorgado Comprador obriga-se a ceder gratuitamente à Colonizadora Sinop S/A, a faixa de terras necessárias à construção de estradas de ferro ou de rodagem que futuramente possam vir atravessar o imóvel objeto da presente venda, bem como necessária a canalização de água ou energia elétrica. Outrossim, obriga-se ainda a cumprir as programações do Projeto de Colonização aprovado pelo INCRA, a Legislação Agrária Vigente, bem como preservar a floresta na forma do Artigo 16, letra "a" do Código Florestal. REB. nº 16.617 do liv. nº 01. I.T.B.I. no valor de R\$ 250.000,00. D.O.I. conforme consta na Escritura. MIRAD nº 901.164,115.410-0. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 29 de Julho de 1992. Andréa S. Reiners Silva, Oficial Substituta. *Andréa S. Reiners Silva*

R-04-2.743:-DATA:-30.08.95:-HIPOTECA DE 1º GRAU:- Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida sob nº 95/0008-9 em 29 de Agosto de 1995, no valor de R\$ 9.259,82 (Nove mil duzentos e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos), com vencimento para 15 de Outubro de 1996, tendo como Credor o Banco do Brasil S/A., Agência de Sinop-MT., o imóvel da presente matrícula é dado e oferecido em garantia Hipotecária de 1º Grau, nas condições constantes da referida Cédula. REF. nº 25.188 do liv. nº 01-A e REG nº 5.569 do liv. nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 30 de Agosto de 1995. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-05-2.743:-DATA:-16.07.96:- HIPOTECA DE 2º GRAU:-Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 96/70133-1, emitida em 21 de Junho de 1996, no valor de R\$ 16.844,97 (Dezesseis mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e noventa e sete centavos), com vencimento para 31 de Outubro de 2002, tendo como Credor o Banco do Brasil S/A., Agência de Sinop-MT., o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em garantia Hipotecária de 2º Grau, nas condições constantes da referida Cédula. REF. nº 27.093 do liv. nº 01-A e REG. nº 6.298 do liv. nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 16 de Julho de 1996. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

REGISTRO DO 1º REGISTRO

Figura 5 – Cópia da matrícula 2.743 atualizada folha dois.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.



NÚMERO <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 9 </div>	FICHA <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>
CONTINUAÇÃO	
<p>R-06-2.743:-DATA:-16.09.96:-HIPOTECA DE 3º GRAU:- Nos termos de um Aditivo de Retificação e Ratificação a Cédula Rural Pignoratícia sob nº 95/00379-7, emitido em 23.08.96, no valor de R\$ 7.795,87 (Sete mil setecentos e noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos), com vencimento para 15.10.96, tendo como credor o Banco do Brasil S/A, Agência de Sinop-MT, o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em garantia hipotecária de 3º GRAU, nas condições constantes da referida Cédula e Aditivo, ficando retificadas:-A prorrogação mediante Incorporação ao Principal de Encargos e de Acessórios Vencidos, achando-se nesta data a dívida elevada a R\$ 8.850,00, sendo o vencimento prorrogado para 30.07.99, Alteração dos Encargos Financeiros, Inadimplemento, Reforço de Garantia, Ratificação das Garantias Pessoais, e ratificadas todas as demais cláusulas e condições. REF nº 27.563 do Livro nº 01-A, e REG nº 5.883, do livro nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 16 de setembro de 1.996. Osvaldo Reiners. Oficial. <i>AS ROSAS</i></p> <p>AV-07-2.743:-DATA:-16.09.96:- Procede-se a esta averbação nos termos de um Aditivo de Retificação e Ratificação a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 95/00008-9, emitido em 23.08.96, para constar a: Prorrogação mediante Incorporação ao Principal de Encargos e de Acessórios Vencidos, Alteração dos Encargos Financeiros, Inadimplemento, Ratificação das Garantias Pessoais, conforme consta no referido aditivo, ficando ratificadas todas as demais condições. REF nº 27.564 do livro nº 01-A. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 16 de setembro de 1.996. Osvaldo Reiners. Oficial. <i>AS ROSAS</i></p> <p>AV-08-2.743:-DATA:-05.01.99:- Procede-se a esta averbação nos termos de um Aditivo de Retificação e Ratificação da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 96/70133-1, emitido em 30 de Novembro de 1998 para fazer constar a:- Alteração de Vencimento, fixado para 31 de outubro de 2.003, a Forma de Pagamento, a Forma Alternativa de Pagamento, conforme consta no referido aditivo, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições. REF nº 34.315 do livro nº 01-A. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 05 de janeiro de 1.999. Osvaldo Reiners. Oficial. <i>Marli Lu</i></p> <p>AV-09-2.743:-DATA:-05.01.99:- LIBERAÇÃO:- Procede-se a esta averbação nos termos de um Aditivo de Retificação e Ratificação da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 96/70133-1, emitido em 08 de Novembro de 1.998, pelo Banco do Brasil S/A, Agência de Sinop-MT, para constar que, em Substituição de Bens Vinculados em Garantia, fica LIBERADO a garantia a Hipoteca constante no R-05, e AV-08, desta matrícula. REF nº 34.316 do livro nº 01-A. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 05 de janeiro de 1.999. Osvaldo Reiners. Oficial. <i>Marli Lu</i></p>	

Figura 6 – Cópia da matrícula 2.743 atualizada folha dois verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.



RUBRICA [assinatura] FICHA 03

Matrícula 2.743

CONTINUAÇÃO

fé. Sinop, 05 de Janeiro de 1.999. Osvaldo Reiners. Oficial. *[assinatura]*

AV-10-2.743: -DATA:-05.01.99:-**LIBERAÇÃO**: -Procede-se a esta averbação nos termos de um Aditio de Retificação e Ratificação da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 95/00008-9, emitida em 22 de Dezembro de 1.998, pelo Banco do Brasil S/A, Agência de Sinop-MT, para constar que, em Substituição de Bens Vinculados em Garantia, fica **LIBERADO** da Garantia a Hipoteca constante no R-04 e AV-07, desta matrícula. REF nº 34.317 do livr. nº 01-A. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 05 de Janeiro de 1.999. Osvaldo Reiners. Oficial. *[assinatura]*

R-11-2.743: -DATA:-12.03.99:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 10 de Fevereiro de 1999, nas Notas do Cartório do 2º Ofício Extrajudicial de Sorriso-MT, às fls. 0059/0060 do livr. nº 0067., o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **JOSEMAR FERRONATO**, brasileiro, agricultor, casado com a brasileira **MARIA AUXILIADORA COSTA MARQUES FERRONATO** pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, residente e domiciliado em Sorriso-MT, inscrito na OAB/MT nº 2.997, CIC nº 174.771.901-34., por compra feita à **SEBASTIÃO GARCIA DE ANDRADE** e sua mulher **LUIZA BEZERRA DE ANDRADE**, brasileiros, agricultores casados no Regime de Comunhão Universal de Bens, residentes e domiciliados em Sinop-MT, ele portador da CI/RG nº 1008223-9-SSP-MT, ela da CTPS nº 35.566-Série/00019-PR e CIC nº 130.574.729-15, no ato representados por seu bastante procurador **NODIMAR CORRÊA**, brasileiro, casado, comerciante, residentes e domiciliado em Sorriso-MT, portador da CI/RG nº 1159507-8-SSP-MT e CIC nº 390.516.179-68, nos termos da procuração lavrada nas fls. 163 do livr. nº 187 do Segundo Ofício Extrajudicial de Sinop-MT., pelo preço de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais). Condições:- O Outorgado comprador se obriga a ceder gratuitamente a Colonizadora Sinop S/A., a faixa de terras necessárias a construção de estradas de ferro ou de rodagem, que futuramente possam vir a atravessar o imóvel, objeto da presente matrícula, bem como necessária a canalização de água ou energia elétrica. Outrossim, obriga-se ainda a cumprir as programações do Projeto de Colonização aprovado pelo INCRA a Legislação Agrária Vigente, bem como preservar a floresta na forma do Artigo 16, letra "a" do Código Florestal. REF. nº 34.766 do livr. nº 01-A. I.T.B.I., no valor de R\$ 400,00. INCRA nº 901.164.115.410-0. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 12 de Março de 1999. Osvaldo Reiners. Oficial. *[assinatura]*

R-12-2.743: -DATA:-20.06.01:-**HIPOTECA DE 1º GRAU**: Nos termos da Cédula Rural pignoratícia e Hipotecária sob nº 21/97166-8, emitida em 20 de Junho de 2.001, no valor de R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais), com vencimento para 15 de Junho de 2006, tendo como Credor o Banco do Brasil S/A, Agência de Sinop/MT, o imóvel da presente

DE N.º 10101

Figura 7 – Cópia da matrícula 2.743 atualizada folha três.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.



RUBRICA FICHA

CONTINUAÇÃO

matricula é oferecido e dado em garantia hipotecaria de 1º Grau, nas condições constantes da referida Cédula. REF nº 42.585 do livro nº 01-B e REG nº 9.844 do livro nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 20 de Junho de 2001. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo*

AV-13-2.743:- DATA:-01.11.10:- **LIBERAÇÃO:**- Procede-se a esta averbação, nos termos de uma Carta de Liberação, expedida em 31 de Agosto de 2010, pelo BANCO DO BRASIL S/A, Agência GERAT - Sinop/MT, devidamente assinada pelo gerente do mesmo, para promover a LIBERAÇÃO da Hipoteca de 1º Grau, referente à CRPH nº 21/97166-8, constante no R-12, desta matrícula. REF nº 89.676 do livro nº 01-D. Custas: R\$ 8,40. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 01 de Novembro de 2010. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo*

AV-14-2.743:- DATA:-22.08.11:- **LIBERAÇÃO:**- Procede-se a esta averbação, nos termos de uma Carta de Liberação, expedida em 17 de Agosto de 2.011, pelo BANCO DO BRASIL S/A, Agência de Sinop/MT, devidamente assinada pelo gerente do mesmo, para promover a LIBERAÇÃO da Hipoteca de 3º Grau, referente ao Aditivo à CRP nº 95/00379-7, constante no R-06, desta matrícula. REF nº 95.618 do livro nº 01-D. Custas: R\$ 8,40. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 22 de Agosto de 2.011. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo*

R-15-2.743:-DATA:-28.11.11:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 10 de Julho de 2.007, nas Notas do Serviço Notarial e Registro Civil de Nova Mutum/MT, às fls nº 128/130, do livro nº 80, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **OTAVIANO OLAVO PIVETTA**, brasileiro, solteiro, capaz, Agricultor, portador da CI RG nº 1247933-0-SSP/MT e inscrito no CPF nº 274.627.730-15, com endereço profissional na Avenida dos Uirapurus, nº 394W, Centro, em Nova Mutum/MT, no ato representado por seu Procurador **MARLON CRISTIANO BUSS**, brasileiro, casado, Administrador de Empresas, portador da CI RG nº 1415641-5-SSP/MT e inscrito no CPF nº 599.579.720-49, residente e domiciliado na Rua dos Cedros, nº 149W, Apto 09, Centro, em Sinop/MT, conforme Instrumento Público Procuratório, lavrado às fls nº 068 à 070, do livro nº 63, no Serviço Notarial de Nova Mutum/MT, por compra feita a **JOSEMAR FERRONATTO**, portador da CI RG nº 1.332.741-SSP/PR e inscrito no CPF nº 174.771.901-34, e sua esposa **MARIA AUXILIADORA COSTA MARQUES FERRONATTO**, portadora da CI RG nº 451.340-SSP/MT e inscrita no CPF nº 161.972.081-72, ambos brasileiros, Empresários, casados no Regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento nº 10.320, lavrado às fls nº 107, do livro nº 32-B, do Registro Civil de do 3º Ofício de Notas de Cuiabá/MT, residentes e domiciliados na BR-163, Km 742, em Sorriso/MT, no ato representados por seu Procurador **CASSIUS ZANCANELLA**, brasileiro, solteiro, capaz, Advogado, portador da CI RG nº 4080488895-SSP/RS e inscrito no CPF nº 944.811.050-20, com escritório profissional na Avenida dos Uirapurus, nº 394W, Centro, em Nova Mutum/MT, através da Procuração lavrada às fls nº 0185, do livro PS/130, no CRC de Sorriso/MT, e como **Intervenientes Anuentes** - **PEDRO ROBERTO TISSIANI**, Suinocultor e Agricultor, portador da CI RG nº 6010118849-SSP/RS e inscrito no CPF nº 385.021.510-53, e sua esposa **NEUSA LUCIA PIVETTA TISSIANI**, Administradora de Empresa, portadora da CI RG nº 9017515884-SSP/RS e inscrita no CPF nº 397.108.400-10, ambos brasileiros, casados no Regime de Comunhão Universal de Bens, conforme Escritura Pública de Convenção Antenupcial, nº 3446/182/87, do Tabelionato e Registro Civil de Frederico Westphalen/RS, devidamente registrada sob nº 1751, livro 3, do Registro Auxiliar do Registro da Comarca de Sorriso/MT, residentes e domiciliados na Rua das Primaveras, nº 374W, em Nova Mutum/MT, pelo preço de R\$ 25.000,00 (VINTE E CINCO MIL REAIS). Condições:- O Outorgado Comprador se obriga a ceder gratuitamente a Colonizadora Sinop S/A, a faixa de terras necessárias a construção de estradas de ferro ou de rodagem, que futuramente possam vir atravessar o imóvel objeto da presente venda, bem como necessária a canalização de água ou de energia elétrica. Outrossim, obriga-se ainda a cumprir as programações do Projeto de Colonização aprovado pelo INCRA, a Legislação Agrária

SEGUE

Figura 8 – Cópia da matrícula 2.743 atualizada folha três verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.



MATRICULA 2.743	FICHA 004	RUBRICA 	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO DE SINOP - MATO GROSSO LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL
---------------------------	---------------------	-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vigente, bem como preservar a floresta na forma do Art. 16, letra "A", do Código Florestal. ITBI no valor de R\$ 12.500,00. DOI conforme consta na Escritura INCRA nº 901.164.115.410-0. Certidão Negativa de Débito do IBAMA sob nº 2508328 e 2508331. REF nº 97.547 do livro nº 01-D. Custas: R\$ 2.581,20. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 28 de Novembro de 2.011. Osvaldo Reiners. Oficial

AV-16-2.743:- DATA:-04.02.16:- Procede-se a esta averbação para fazer constar que revendo nossos arquivos verificou-se que, foi emitida Baixa ao 8º Ofício de Cuiabá/MT, sob nº 2139/87, em 03.06.1997. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 04 de Fevereiro de 2.016. Osvaldo Reiners. Oficial

AV-17-2.743:- DATA:-29.06.17:- Nos termos do Requerimento expedido em 09 de Junho de 2.017, devidamente assinado pelo Delegado de Competência Matrícula nº 826972 - OLDESIO SILVA ANHESINI, da Receita Federal de Cuiabá/MT, para constar que: **a ocorrência de alienação, transferência ou operação de qualquer dos bens e direitos (da presente matrícula), deverá ser comunicada a Unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de quarenta e oito horas.** PROT nº 139.655 do livro nº 01, de 22.06.2017. Custas: Ato Gratuito. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 29 de Junho de 2.017. Osvaldo Reiners. Oficial

R-18-2.743:- DATA:-11.09.18:- **PENHORA:-** Nos termos do requerimento dirigido a este Ofício de Registro de Imóveis, acompanhado da Decisão, datada de 26 de Julho de 2.018, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito Dr. VITOR FREDERICO KUMPEL do Foro Central Cível - 27ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos moldes do art. 845, §1º, do CPC, nos autos do Processo nº 1075496-19.2017.8.26.0100, classe - assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, tendo como Exequente - ITAÚ UNIBANCO S/A, e como Executada - LAGOA CLARA AGRÍCOLA S/A e outro, para que se proceda o Registro da Penhora sobre o imóvel da presente matrícula. PROT nº 149.217 do livro nº 01, de 24.08.2018. Custas: R\$ 88,53. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 11 de Setembro de 2.018. Osvaldo Reiners. Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS
1º Cartório Extra-Judicial
Comarca de Sinop - Estado de Mato Grosso

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é exata reprodução do original da matrícula n. 2743, e tem valor de certidão. Sinop - MT, 12 de dezembro de 2018.

Oficial

Dulce M. Walker Bohnenberger
Oficial Substituto

1º Cartório Extra Judicial
Registro Geral de Imóveis
Registro de Títulos e Documentos
Osvaldo Reiners
Oficial

Andréa Santiago Reiners Silva
Oficial Substituto

Adriana Santiago Reiners Rosas
Oficial Substituto

José Antonio Medeiros de Amorim
Oficial Substituto

Dulce Maria Walker Bohnenberger
Oficial Substituto

SINOP - MATO GROSSO

PRAZO DE VALIDADE DA CERTIDÃO - 30 DIAS

SERVIÇO REGISTRAL E TÍT. DOCUMENTOS - SINOP - MT
OFICIAL REGISTRADOR OSVALDO REINERS

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Codigo da Ser ventia: 169

BEL 79318 **SELO DE CONTROLE DIGITAL**
Cod. Ato(s): 178, 177

R\$ 41,66 Consulta: www.tjmt.gov.br/selos

Figura 9 – Cópia da matrícula 2.743 atualizada folha quatro.



MATRÍCULA 11.097	FICHA 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1º Ofício de Sinop - Mato Grosso - LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
----------------------------	--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DATA: -20.04.93: -UMA ÁREA DE TERRAS, com 57,2451 has (cinquenta e sete hectares vinte e quatro ares e cinquenta e um centiares), ou seja 23,655 al-
queires., denominado de LOTE 74-A (setenta e quatro - A), destacada de área
maior, situado no Bairro Jussara, Gleba Celeste, no Município de Sinop, Esta-
do de Mato Grosso., dentro dos seguintes limites e confrontações., Partin-
do de um marco de madeira cravado a margem esquerda do Córrego Rosana, aq-
gue-se com o rumo de 4°55'NW e com uma distância de 2.982,00 metros con-
frontando-se com terras do Lote nº 74 até encontrar o marco de nº 02., daí
deflete-se para a direita com o rumo de 77°40'NW e com uma distância de '
195,50 metros confrontando-se com a Estrada Lúvia, até encontrar o marco
de nº 03., daí deflete-se para a direita com o rumo de 4°55'NE e com uma '
distância de 2.890,00 metros confrontando-se com terras do Lote nº 73 até
encontrar o marco de nº 04, que está cravado a margem esquerda do Córrego
Rosana, daí segue-se com o rumo de 76°40'NE e com uma distância de 206,50'
metros pelo Córrego no sentido a montante até encontrar o marco de nº 01,
ficando assim fechada o polígono. INCRA nº 901.164.001.570-0.-***

PROPRIETÁRIO: - PLINIO PELLENE, brasileiro, casado, agricultor, portador da
CI/RS nº 9003277689-RS e CIC nº 125.923.900-49, residente e domiciliado em
Sinop-MT.-***

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula 230 do livro 02, deste Ofício. O
referido é verdade e deu fé. Sinop, 20 de Abril de 1993. Osvaldo Reimers.
Oficial. *Osvaldo*

R-01-11.097: - DATA: -20.04.93: - Nos termos da Escritura Pública de Compra e
Venda, lavrada em 15 de Março de 1993, nas Notas de Cartório do 2º Ofício
de Sinop-MT, às fls. 055/056vº do livro 033, o imóvel da presente matri-
cula foi adquirida por AGOSTINHO VOSS, brasileiro, agricultor, portador da '
CI/RS nº 1.786.254-SSP-PR e CIC nº 301.073.779-34, casado sob o Regime de
Comunhão Universal de Bens, conforme Certidão de Casamento nº 740, lavrada '
às fls. 140, de livro nº B-03, no C.R.C. de Francisco Alves-PR, com DAGMAR '
GARCIA VOSS, brasileira, do lar, portadora da CI/RS nº 3.093.650-7-SSP-PR e
em comum de CIC de seu marido, supra citado, residentes e domiciliados em
Sinop-MT., por compra feita à PLINIO PELLENE e sua Mulher SELITA NAIR PEL-
LENZ, brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Universal de Bens, con-
forme Certidão de Casamento nº 342, lavrada às fls 31, de livro B-02, em 30
11.1974 no C.R.C. de Cândido Godói-RS., ele Industrial, portador da Cartei-
ra Identidade RG nº 550.424-SSP-MT e CIC nº 125.923.900-49, ela do lar, '
portadora da CI/RS nº 6003280366-SSP-RS e CIC nº 621.939.451-87, residen-
tes e domiciliados em Sinop-MT., pelo preço de Cr\$ 15.000.000,00 (quinze '
milhões de cruzeiros). Condições: O Outorgado Comprador obriga-se a ceder '
gratuitamente a Colonizadora Sinop S/A, a faixa de terras necessária a '
construção de estradas de ferro ou de rodagem que futuramente possam vir '

Figura 10 – Cópia da matrícula 11.097 atualizada folha um.



MATRÍCULA FICHA

VERSO

atravessar o Imóvel objeto da presente Venda, bem como necessária a canalização de água ou energia elétrica. Outrossim, obriga-se a cumprir as proibições do Projeto de Colonização aprovado pelo INCRA, a Legislação Agrária vigente, bem como preservar a floresta na forma do Artigo 16, letra "a" do Código Florestal. REF. nº 18.674 do Livro 01. I.T.B.I. no valor de Cr\$ 5.677.200,00, D.O.I. conforme consta na Escritura. INCRA nº 901.164.001.570 0. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 20 de Abril de 1993. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-02-11.097:-DATA:-22.09.95:-HIPOTECA DE 1º GRAU:- Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 95/00349-5, emitida em data não mencionada, no valor de R\$ 13.746,19 (Treze mil, setecentos e quarenta e seis reais e dezenove centavos), com vencimento para 15 de Outubro de 1996, tendo como Credor o Banco do Brasil S/A., Agência de Sinop-MT., o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em garantia Hipotecária de 1º GRAU., nas condições constantes da referida Cédula. REF. nº 25.435 do liv. nº 01-A, e REG. nº 5.742 do liv. nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 22 de Setembro de 1995. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-03-11.097:- DATA:-16.07.96:- HIPOTECA DE 2º GRAU:- Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 96/70007-6, emitida em 12 de Junho de 1996, no valor de R\$ 10.433,51 (Dez mil, quatrocentos e trinta e três reais e cinquenta e um centavos), com vencimento para 31 de Outubro de 2002, tendo como Credor o BANCO DO BRASIL S/A., Agência de Sinop-MT., o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em garantia Hipotecária de 2º Grau, nas condições constantes da referida Cédula. REF. nº 27.098 do liv. nº 01-A e REG. nº 6.302 do liv. nº 03. O referido é verdade e dou fé Sinop, 16 de Julho de 1996. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-04-11.097:-DATA:-30.08.96:- HIPOTECA DE 3º GRAU:- Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 96/00306-5, emitida em 30 de Agosto de 1996, no valor de R\$ 29.952,00 (Vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais), com vencimento para 20 de Junho de 1997, tendo como Credor o Banco do Brasil S/A., Agência de Sinop-MT., o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em garantia Hipotecária de 3º Grau, nas condições constantes da referida Cédula. REF. nº 27.444 do liv. nº 01-A e REG. nº 6.409 do liv. nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 30 de Agosto de 1996. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-05-11.097:-DATA:-30.08.96:-HIPOTECA DE 4º GRAU:- Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 96/00508/4, emitida em data não mencionada, no valor de de R\$ 2.662,00 (Dois mil, seiscentos sessenta e dois reais), com vencimento para 01 de Agosto de 1999, tendo como Credor o Banco do Brasil S/A., Agência de Sinop-MT., o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em garantia Hipotecária de 4º Grau, nas condições constantes da referida Cédula. REF. nº 27.445 do liv. nº 01-A e REG. nº 6.410 do liv. nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 30 de Agosto de 1996. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

AV-06-11.097:-DATA:-18.08.97:-LIBERAÇÃO:- Procede-se a esta averbação nos termos de 02 (duas) Carta de Liberação, expedidas em 18 de Agosto de 1.997,

Figura 11 – Cópia da matrícula 11.097 atualizada folha um verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.

Mat nº 11.097	RUBRICA 	FICHA 02
CONTINUAÇÃO		
<p>pelo Banco do Brasil S/A, Agência de Sinop-MT, devidamente assinadas pelos administradores de mesmo, comprobatória da liquidação total de seus débitos constantes no R-02 e R-04, desta matrícula, para constar o CANCELAMENTO daquelas Hipotecas. REF nº 30.000 do livro nº 01-A. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 18 de Agosto de 1.997. Oswaldo Reiners. Oficial. <i>Askeras</i></p> <p>R-07-11.097:-DATA:-18.08.97:- HIPOTECA DE 3º GRAU:- Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 97/00349-2, emitida em 18 de Agosto de 1.997, no valor de R\$ 69.977,60 (SESSENTA E NOVE MIL NOVECENTOS E SETENTA E SETE REAIS E SESSENTA CENTAVOS), com vencimento para 20 de Junho de 1.998, tendo como credor o BANCO DO BRASIL S/A, Agência de Sinop-MT, o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em garantia Hipotecária de 3º GRAU, nas condições constantes da referida Cédula. REF nº 30.001 do livro nº 01-A, e REG nº 6.961 do livro nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 18 de Agosto de 1.997. Oswaldo Reiners. Oficial. <i>Askeras</i></p> <p>AV-08-11.097:-DATA:-30.09.98:- Procede-se a esta averbação nos termos de Um Aditivo de Retificação e Ratificação a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº 97/00349-2, emitido em 01 de Setembro de 1.998, para constar a Prorrogação Mediante Incorporação ao Principal de Encargos e de Acessórios Vencidos; Forma de Pagamento e Alteração dos Encargos Financeiros, conforme consta no Aditivo, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições. REF. nº 33.373 do liv. nº 01-A. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 30 de Setembro de 1.998. Oswaldo Reiners. Oficial. <i>Askeras</i></p> <p>AV-09-11.097:-DATA:-30.12.98:- Procede-se a esta averbação nos termos de Um Aditivo de Retificação e Ratificação da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 96/70007-6, emitido em 26 de Novembro de 1.998, para constar a Alteração do Vencimento para 31 de Outubro de 2003; Forma de Pagamento; Forma Alternativa de Pagamento, conforme consta no referido Aditivo, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições. REF. nº 34.238 do liv. nº 01-A. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 30 de Dezembro de 1998. Oswaldo Reiners. Oficial. <i>Askeras</i></p> <p>R-16-11.097:-DATA:-01.03.01:- ARRESTO:- Nos termos do Ofício nº 55/01 datado de 14 de fevereiro de 2.001, devidamente assinado pela escrivã designada - VÂNIA MARIA NUNES DA SILVA, por determinação de Dr. NELSON DOMIBATTI, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Sinop-MT, extraído dos Autos de EXECUÇÃO FORÇADA nº 196/00, em que são partes BANCO DO BRASIL S/A, contra AGOSTINHO VOSS, para que se</p>		
SEQUE		

UNDO DO 1º OFICIN
SINOP - MT
REGISTRO

Figura 12 – Cópia da matrícula 11.097 atualizada folha dois.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.



RUBRICA FICHA

CONTINUAÇÃO

proceda o registro do ARRESTO sobre o imóvel da presente matrícula., Valor da Causa - R\$ 2.095,35(DOIS MIL NOVENTA E CINCO REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS),.REF nº 41.626 do livro nº 01-B. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 01 de março de 2.001. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-11-11.097:-DATA:-26.03.01:- ARRESTO:- Nos termos do Mandado de Execução, datado de 20 de novembro de 2.000, devidamente assinado pela 'Escrivã designada - VÂNIA MARIA NUNES DA SILVA, da 1ª Vara Cível da Comarca de Sinop-MT, por determinação do Dr. NELSON DORIGATTI, MM. Juiz de Direito, extraído dos Autos de Processo nº 195/00, onde BANCO DO BRASIL S/A, move contra AGOSTINHO VOSS, DUIZ GARCIA DE ANDRADE E LEONIR JOSÉ PÉTRY, para que se proceda o registro do ARRESTO sobre o imóvel da presente matrícula. Valor da Causa R\$ 38.288,02. REF nº 41.840 do livro nº 01-B. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 26 de março de 2.001. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-12-11.097:-DATA:- 15.05.01:-ARRESTO:-Nos termos do Ofício nº 107/01., datado de 19 de março de 2.001, devidamente assinado pela escritvã designada - MARIA RITA DE OLIVEIRA, por determinação do MM.Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sinop-MT, Dr. ONIVALDO BUDNY, com referência aos AUTOS de EXECUÇÃO, Processo nº 198/00, em que BANCO DO BRASIL S/A, move contra AGOSTINHO VOSS, para que se proceda o registro do ARRESTO sobre o imóvel da presente matrícula. Total da Dívida- R\$ 10.732,50. REF nº 42.240 do livro nº 01-B. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 15 de maio de 2001. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-13-11.097:-DATA:- 26.09.01:-ARRESTO:-Nos termos do Ofício nº 401/01., datado de 12 de Setembro de 2.001, devidamente assinado pela escritvã designada - MARIA DE FÁTIMA MANARIM, por determinação do MM.Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sinop-MT, Dr. CLÓVIS MÁRIO TEIXEIRA DE MELLO, com referência aos AUTOS de EXECUÇÃO FORÇADA nº 192/00, onde consta como parte credora BANCO DO BRASIL S/A, e como parte devedora AGOSTINHO VOSS, para que se proceda ao registro do ARRESTO sobre o imóvel da presente matrícula. Valor da Causa R\$ 7.516,80(SETE MIL E QUINHENTOS E DEZESSEIS REAIS E OITENTA CENTAVOS). Tudo de conformidade com a cópia do Auto de Arresto. REF nº 44.219 do livro nº 01-B. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 26 de Setembro de 2.001. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

AV-14-11.097:-DATA:-28.04.03:-LIBERAÇÃO:- Proceda-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 131/03, datado de 15 de Abril de 2.003, devidamente assinado pela Escrivã Designada - MARIA DE FÁTIMA MANARIM, por determinação do MM. Juiz de Direito Dr. CLÓVIS MÁRIO TEIXEIRA DE MELLO, da 3ª Vara Cível da Comarca de Sinop-MT, com referência aos Autos de EXECUÇÃO FORÇADA nº 192/00, em que consta como credor - BANCO DO BRASIL S/A, e como devedores - AGOSTINHO VOSS e OUTROS, com valor da Causa R\$ 7.516,80, para que se proceda a LIBERAÇÃO do ARRESTO constante no R-13, desta matrícula. REF nº 51.745 do livro nº 01-B. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 28 de Abril de 2.003. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

AV-15-11.097:-DATA:-08.05.03:-LIBERAÇÃO:- Proceda-se a esta averbação, nos termos de uma Carta de Liberação, expedida em 19 de Março de 2.003, pelo Banco do Brasil

SEGUIE

Figura 13 – Cópia da matrícula 11.097 atualizada folha dois verso.



MAT. 11.097

RUBRICA
[assinatura]

FICHA 003

CONTINUAÇÃO

S/A, Agência de Diamantino - MT, devidamente assinada por seus administradores, para promover a Baixa das Hipotecas de 2º, 3º e 4º Graus, constante nos R-03, R-05 e R-07, desta matrícula, REF nº 51.874 do livro 01-B. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 08 de Maio de 2.003. Osvaldo Reiners. Oficial. *[assinatura]*

AV-16-11.097:- DATA:-09.03.10:- LIBERAÇÃO:- Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 202/2010, datado de 03 de Março de 2.010, devidamente assinado pela Gestora Judiciária - VÂNIA MARIA NUNES DA SILVA, da 1ª Vara Cível da Comarca de Sinop/MT, com referência aos Autos do Processo nº 4335-40.2000.811.0015, dos autos de EXECUÇÃO FORÇADA nº 196/00, onde consta como Parte Autora - BANCO DO BRASIL S/A e como Parte Ré - AGOSTINHO VOSS, para que se proceda a LIBERAÇÃO do Arresto, constante no R-10, desta matrícula, REF nº 85.657 do livro nº 01-D. Custas: R\$ 7,80. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 09 de Março de 2.010. Osvaldo Reiners. Oficial. *[assinatura]*

R-17-11.097:- DATA:-25.01.11:- ARREMATACÃO:- Nos termos da Carta de Arrematação datada de 03 de Maio de 2002, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito - Dr. NELSON DORIGATTI, do Juízo da 1ª Vara Cível de Sinop/MT, extraída do Processo nº 195/00, Espécie - Ação de Execução Forçada, onde consta como Parte Credora - BANCO DO BRASIL S/A e como Parte Devedora - AGOSTINHO VOSS, LUIZ GARCIA DE ANDRADE e LEONIR PETRY, o imóvel da presente matrícula foi Arrematado por **JOERSON FERRONATTO**, brasileiro, casado, portador da CI RG nº 313.365-SSP/MT, residente e domiciliado na Rodovia BR 163, Km 812, Bairro Alto da Glória, em Sinop/MT, pelo preço de R\$ 75.500,00 (SETENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS REAIS). **CONDIÇÕES:-** As constantes da referida Carta de Arrematação; O outorgado comprador se obriga a ceder gratuitamente a Colonizadora Sinop S/A, a faixa de terras necessária a construção de estrada de ferro ou de rodagem, que futuramente possam vir a atravessar o imóvel, objeto da presente venda, bem como necessária a canalização de água ou energia elétrica. Outrossim, obriga-se ainda a cumprir as programações do Projeto de Colonização aprovado pelo INCRA a Legislação Agrária Vigente, bem como preservar a floresta na forma do artigo 16, letra "A" do Código Florestal; Existe ARRESTO, constante no R-12 desta matrícula. ITBI no valor de R\$ 9.460,00. Certidão Negativa de Débitos do IBAMA sob nºs 2058824 e 2058820. INCRA nº 901.130.219.860-2. REF nº 91.357 do livro nº 01-D. Custas: R\$ 2.581,20. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 25 de Janeiro de 2011. Osvaldo Reiners. Oficial. *[assinatura]*

AV-18-11.097:- DATA:-07.05.12:- LIBERAÇÃO:- Procede-se a esta averbação nos termos do Mandato de Intimação, datado de 23 de Fevereiro de 2.012, devidamente assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. MIRKO VINCENZO GIANNOTTE, da 4ª Vara Cível da Comarca de Sinop/MT, com referência aos Autos do Processo nº 4372-67.2000.811.0015 - Código 15094, Espécie - Procedimento Ordinário - Procedimento de Conhecimento - Processo de Conhecimento - Processo Cível e do Trabalho, onde consta como Parte Autora - BANCO DO BRASIL S/A, e como Parte Ré - AGOSTINHO VOSS, para que se proceda a LIBERAÇÃO do Arresto, constante no R-12, desta matrícula. REF nº 101.072 do livro nº 01. Custas: R\$ 9,50. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 07 de Maio de 2.012. Osvaldo Reiners. Oficial. *[assinatura]*

R-19-11.097:- DATA:-04.12.17:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 15 de Julho de 2.013, nas Notas do Cartório de Registro Civil e Notas da Comarca de Várzea Grande/MT, às fls. nº 094/095, do livro nº 048, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **OTAVIANO OLAVO PIVETTA**, brasileiro, solteiro, Empresário, portador da CI RG nº 1.247.933-0-SSP/MT e inscrito no CPF nº 274.627.730-15, residente e domiciliado na Avenida Miguel Sutil, nº 8.000, SI nº 1701, Duque de Caxias II, em Cuiabá/MT, por compra feita a **JOERSON ANTONIO FERRONATO e sua esposa LIANA CLÁUDIA URIARTE FERRONATO**, brasileiros, casados no Regime de

SEGUIE

DE IMÓVEIS

Figura 14 – Cópia da matrícula 11.097 atualizada folha três.




RUBRICA

FICHA

CONTINUAÇÃO

Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Certidão de Casamento lavrada às fls. nº 107, do livro nº 32-B, sob termo nº 10.320, nas notas do Cartório de Registro Civil do 3º Ofício de Cuiabá/MT, bem como Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada às fls. nº 056, do livro nº 30, do Serviço Notarial de Cuiabá/MT, ele Pecuarista, portador da CI RG nº 0313365-6-SSP/MT e inscrito no CPF nº 274.555.641-04, ela Administradora de empresas, portadora da CI RG nº 0552629-9-SSP/MT e inscrita no CPF nº 872.424.941-68, residentes e domiciliados na Rua das Aroeiras, nº 123, Centro, em Sinop/MT, pelo preço de R\$ 448.450,83 (QUATROCENTOS E QUARENTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS). CONDIÇÕES:- O Outorgado se obriga a ceder gratuitamente a Colonizadora Sinop S/A, a faixa de terras necessárias a construção de estradas de ferro ou de rodagem, que futuramente possam vir atravessar o imóvel objeto da presente venda, bem como necessária a canalização de água ou de energia elétrica. Outrossim, obriga-se ainda a cumprir as programações do Projeto de Colonização aprovado pelo INCRA, a Legislação Agrária Vigente, bem como preservar a floresta na forma do Art. 16, letra "A" do Código Florestal. ITBI no valor de R\$ 20.206,88. INCRA nº 901.130.219.860-2 e NIRF nº 4.669.063-8. PROT nº 143.117 do livro nº 01, de 13.11.2017. Custas: R\$ 3.852,90. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 04 de Dezembro de 2.017. Osvaldo Reiners. Oficial.

R-20-11.097:- DATA:-11.09.18:- PENHORA:- Nos termos do requerimento dirigido a este Ofício de Registro de Imóveis, acompanhado da Decisão, datada de 26 de Julho de 2.018, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito Dr. VITOR FREDERICO KÜMPEL do Foro Central Cível - 27ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos moldes do art. 845, §1º, do CPC, nos autos do Processo nº 1075496-19.2017.8.26.0100, classe - assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, tendo como Exequente - ITAÚ UNIBANCO S/A, e como Executada - LAGOA CLARA AGRÍCOLA S/A e outro, para que se proceda o Registro da Penhora sobre o imóvel da presente matrícula. PROT nº 149.217 do livro nº 01, de 24.08.2018. Custas: R\$ 68,53. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 11 de Setembro de 2.018. Osvaldo Reiners. Oficial.



REGISTRO DE IMÓVEIS
1º Cartório Extra-Judicial
Comarca de Sinop - Estado de Mato Grosso

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é exata reprodução do original da matrícula n. 11097, e tem valor de certidão. Sinop - MT, 12 de dezembro de 2018.

[Signature]
Osvaldo Reiners
Oficial


Dulce M. Walker Bohnenberger
Oficial Substituta

1º Cartório Extra Judicial
Registro Geral de Imóveis
Registro de Títulos e Documentos
Osvaldo Reiners
Oficial

Andréa Santiago Reiners Silva
Oficial Substituta
Adriana Santiago Reiners Rosas
Oficial Substituta
José Antonio Medeiros de Amorim
Oficial Substituto
Dulce Maria Walker Bohnenberger
Oficial Substituta

SINOP - MATO GROSSO

PRAZO DE VALIDADE DA CERTIDÃO - 30 DIAS



SERVIÇO REGISTRAL E TÍT. DOCUMENTOS - SINOP - MT
OFICIAL REGISTRADOR OSVALDO REINERS

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Codigo da Serventia: 169

BEL 79319 **SELO DE CONTROLE DIGITAL**
Cod. Ato(s): 178, 177

R\$ 37,20 Consulta: www.tjmt.gov.br/seios

Figura 15 – Cópia da matrícula 11.097 atualizada folha três verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.

2. IMAGEM SATÉLITE E MAPA DAS ÁREAS AVALIANDAS.

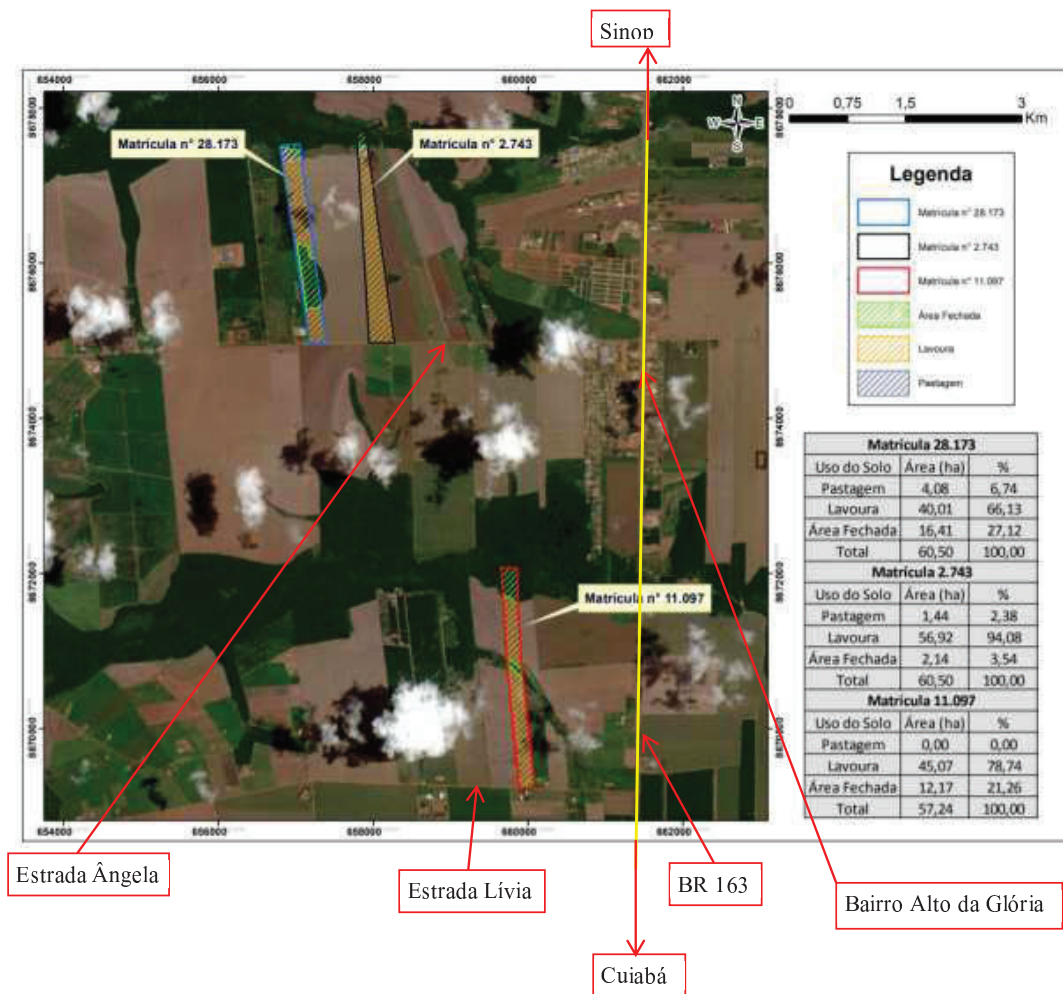


Figura 16 – Imagem satélite e mapa de localização das áreas avaliandas.

3. LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDAS E DOS ELEMENTOS PESQUIZADOS.

A (figura 17) mostra a localização das propriedades rurais a serem avaliandas com referência ao centro da cidade de Sinop.

As matrículas 2.743 e 28.173 encontram-se localizadas na Estrada Ângela a 17,20 quilômetros do centro da cidade de Sinop e a 3,20 quilômetros da BR 163, a matrícula 11.097 encontra-se localizada na Estrada Lívia a 24,40 quilômetros do centro da cidade de Sinop e a 1,30 quilômetros da BR 163.



As pesquisas um e dois encontram-se localizadas na Estrada Ângela lado direito da BR 163, enquanto as áreas avaliandas estão localizadas do lado esquerdo da BR 163, com ambas praticamente a mesma distância da BR 163.

A pesquisa três encontra-se localizada na Estrada Lucília 13 km da BR 163, na mesma região das avaliandas, lado direito da BR 163.

A pesquisa quatro encontra-se localizada na Estrada Lúvia 0,5 km da BR 163, na mesma região das avaliandas, lado esquerdo da BR 163.

A pesquisa cinco encontra-se localizada no lado esquerda da BR 163, na Estrada Alzira a 8 km da BR 163 e a 5 km dos fundos das áreas avaliandas, e 10 km do centro da cidade de Sinop, na mesma região das avaliandas.

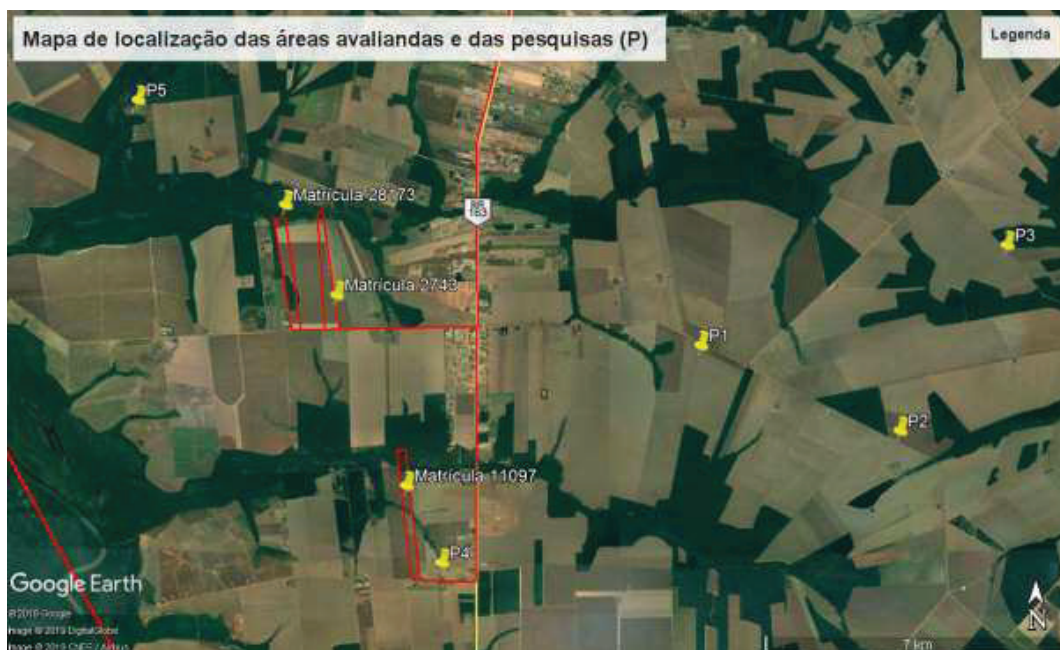


Figura 17 – Croqui de localização dos imóveis avaliandos e das pesquisas.



4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este profissional dando cumprimento à nomeação de Perito do processo em epígrafe, no dia 10 de dezembro de 2018 às 13h00min, compareceu ao Cartório da terceira vara cível de Sinop para dar início ao trabalho pericial conforme designação no ID 16396072, neste ato foi lavrada a Certidão de comparecimento, conforme cópia abaixo:

**CERTIDÃO DE COMPARECIMENTO PARA INÍCIO
DA PERÍCIA**

Certifico, para os devidos fins, que nesta data às 13hs00min., compareceram perante esta Terceira Secretaria Cível do Fórum da Comarca de Sinop/MT, o **Perito Judicial** nomeado nos autos **Sr. João Gheller** ; o **Sr. Felipe Menin Cintra** (Assistente Técnico indicado pela Executada) , o **Sr. Douglas S. Lima** (Assistente Técnico do Exequente) para dar início aos trabalhos periciais nos autos de Carta Precatória nº-1010073-59.2018.811.0015 em que figuram como **Exquente- Itáú Unibanco S/A**, e como **Executados- Lagoa Clara Agrícola S.A. e Otaviano Olavo Pivetta**.

Dando prosseguimento à perícia desloquei até a área periciada acompanhado com os assistentes técnicos das partes. Inicialmente foi feita a inspeção (vistoria com levantamento de dados), nas áreas constantes das matrículas 28.173 e 2.743 estas áreas encontram-se localizadas na Estrada Ângela, chegando nestas propriedades foi possível tirar coordenadas geodésicas de pontos de divisa, foi verificado o tipo da propriedade, tipo de solo e documentado com fotografias.

Após ter inspecionadas as duas áreas descritas acima, deslocamos para a terceira área que pertence à matrícula 11.097, cuja área se encontra localizada na Estrada Livia, nesta área foi possível tirar coordenadas geodésicas de pontos de divisa, foi verificado o tipo da propriedade, tipo de solo e documentado com fotografias.

5. OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Os imóveis constantes nas matrículas 28.173 e 2.743 encontram-se atualmente com plantio de soja e aos fundos possui uma pequena área em pastagens degradadas, conforme consta na planilha de uso



e ocupação da (figura 18), o imóvel constante na matrícula 11.097 encontra-se com plantio de soja. Foi constatado na perícia que os três imóveis periciado possuem matas sem madeira para manejo sendo estas apenas áreas de reserva legal e/ou áreas de APP – áreas de preservação permanente.

Matrícula 28.173		
Uso do Solo	Área (ha)	%
Pastagem	4,08	6,74
Lavoura	40,01	66,13
Área Fechada	16,41	27,12
Total	60,50	100,00
Matrícula 2.743		
Uso do Solo	Área (ha)	%
Pastagem	1,44	2,38
Lavoura	56,92	94,08
Área Fechada	2,14	3,54
Total	60,50	100,00
Matrícula 11.097		
Uso do Solo	Área (ha)	%
Pastagem	0,00	0,00
Lavoura	45,07	78,74
Área Fechada	12,17	21,26
Total	57,24	100,00

Figura 18 – Ocupação das áreas.

6. IMAGENS DAS ÁREAS AVALIADAS:

6.1. Imóvel constante da matrícula 27.173.



Figura 19 – Foto do vértice que faz divisa esquerda tirada no sentido fundos - cabeceira.





Figura 20 – Foto da área de pastagem degradada aos fundos da propriedade.

6.2. Imóvel constante da matrícula 2.743.



Figura 21 – Foto do vértice que faz divisa direita com a Estrada Ângela.



Figura 22 – Foto da área de pastagem degradada aos fundos da propriedade.

6.3. Imóvel constante da matrícula 11.097.



Figura 23 – Foto do vértice que faz divisa esquerda com a Estrada Lívia.





Figura 24 – Foto da cabeceira da propriedade sentido BR 163.

7. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Este profissional se propõe a encontrar da forma mais justa e honesta o **verdadeiro valor de mercado dos imóveis em epígrafe**. Através da avaliação da terra nua e suas benfeitorias; constante nas matrículas 28.173, 2.743 e 11.097, conforme cópias atualizadas (figuras 1 até 15), Cartório do Primeiro Ofício – Sinop – MT.

8. DA METODOLOGIA APLICADA

DEFINIÇÕES: A definição de avaliação pode ser dada como o conjunto de operações técnicas que leva a formação de juízo sobre o valor mais provável de um bem, de seus frutos ou de um direito sobre ele. Neste âmbito, a Norma NBR 14653-1, item 3.5, define o termo “*avaliação de bens*” como sendo:

“Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o **valor** de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”



O “valor de mercado” de um bem está atrelado com a sua utilidade, ou seja, com a sua capacidade de atender a uma necessidade, no entanto, o valor proveniente desta relação estará diretamente ligado às condições do mercado ao qual o bem avaliando pertence.

A NBR 14653-1 (2001), item 3.44, cita que o valor de mercado é a “quantia mais **provável** pela qual se negociaria **voluntariamente** e **conscientemente** um bem, numa **data de referência**, dentro das **condições do mercado** vigente” (grifo nosso).

O mercado imobiliário real não traça uma relação de concorrência perfeita, diante desse comportamento, o profissional avaliador é caracterizado pelo desafio de, a partir das imperfeições do mercado e utilizando-se das “**ferramentas técnicas**” disponíveis, promover a adequada **homogeneização** dos dados coletados, a fim, de obter o valor mais apropriado à realidade e circunstância do mercado imobiliário daquele bem, naquele local e momento.

8.1. DA METODOLOGIA APLICADA PARA ENCONTRAR O VALOR DAS TERRAS NUAS CONSTANTE NAS MATRÍCULAS 28.173, 2.743 e 11.097 DO CRI – SINOP.

Para a avaliação da terra nua observou-se a metodologia descrita nas normas da **ABNT, NBR 14.653-1: 2001** (procedimentos gerais) e **ABNT, NBR 14.653-3: 2004** (norma oficial brasileira de avaliação de imóveis rurais), pelo fato deste imóvel estar inserido numa região rural. Seguindo o **MCDDM - método comparativo direto de dados de mercado, utilizando alguns fatores para homogeneização e saneamento dos dados amostrais** para chegar ao valor final da terra nua por hectare, deste modo, foram realizadas pesquisas de preços de imóveis rurais em oferta ou comercializados, localizados na mesma região de influência econômica da área avalianda. **Os imóveis pesquisados são imóveis que possuem a mesma aptidão e semelhantes ao avaliando.** As pesquisas de preços foram executadas junto a corretores de imóveis e imobiliárias locais, com o objetivo de chegar ao valor mais real e justo do valor da terra nua na data deste laudo, constatou-se que na região existe muita especulação com poucos negócios realizados, e

JOÃO GHELLER *Perícias e Avaliações (há mais de 20 anos atuando na área)*

pouca oferta. Deixamos de usar pesquisas de áreas (negociadas ou em oferta) que estão localizadas de frente para a BR 163, estas áreas possuem um valor diferenciado pela sua localização, usamos como referência para este trabalho as áreas que se assemelham em 100% com as áreas avaliadas, para obter o valor em R\$ / hectare mais preciso da terra nua.

8.2. DA METODOLOGIA APLICADA PARA ENCONTRAR O VALOR DAS BENFEITORIAS.

Foi constatado que nos imóveis a serem avaliados possuem **benfeitorias não reprodutivas** (cercas), e benfeitorias reprodutivas (pastagem degradada), as áreas de pastagens degradadas não possuem valor econômico, serão consideradas áreas abertas, deste modo será avaliada as benfeitorias não reprodutivas com a metodologia identificada a seguir:

8.2.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.

Para avaliar as Benfeitorias não reprodutivas (cercas) - executadas no imóvel, será utilizado o método conforme prescreve a norma da ABNT NBR 14.653-2 de 2011 e Item 8.3.1 **Método da Quantificação do Custo** *“utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico (CUB) de construção ou por **orçamento**, com citação das fontes consultadas”.*

Foram levantados:

in loco todos os dados da benfeitoria cerca, verificando o estado em que se encontra e fotografias;

Em escritório executada as quantidades e as planilhas do custo da **reedição**, (levantamento dos quantitativos e valores unitários de cada item). Foi utilizado preços médios (materiais e mão de obra) do mercado de Sinop, na data presente (dezembro/2018), obtendo o valor atual (valor de cada benfeitoria na data presente) e sobre este valor aplicada a **depreciação**.

Depreciação – A depreciação se apresenta de duas formas:



A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

A depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas. Aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

Neste laudo será calculada a depreciação pelo método de Hoss – Heidecke, este método considera a **vida útil, a idade real e o estado de conservação de cada benfeitoria** conforme estabelece a NBR 14.653 da ABNT.

A Vida útil – É o período decorrido entre a data em que foi concluída edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de manutenção de grande valor. Para a **vida útil** das benfeitorias existem autores com livros editados e em seus livros constam tabelas de vida útil de edificações neste trabalho será utilizado a tabela publicada pelo **Bureau of Internal Revenue** que consta a vida útil de construções das principais construções conforme (figura 25).

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos



SILOS	75 anos
-------	---------

Figura 25 – Tabela de vida útil de edificações Bureau of Internal Revenue.

A Idade real - Período decorrido entre a data em que foi concluída a edificação e a data da avaliação, estas informações estão na descrição de cada benfeitoria.

A Idade aparente das edificações – foi estimada em função do obsolescimento e do tempo de construção de cada edificação, observado a manutenção, o estado em que se encontram as edificações e concluído que a idade aparente é a mesma idade real da construção.

O estado de conservação - foi classificado segundo a graduação que consta no quadro publicado pelo IBAPE SP em 2002, (figura 26). O estado de conservação de cada benfeitoria foi constatado *in loco* e estes considerados na descrição de cada benfeitoria.

QUADRO A			
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: Valores de edificações de imóveis urbanos do IBAPE/SP, 2002

Figura 26 – Formas de estado de conservação.



9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**9.1. Para a terra nua (matrículas 28.173, 2.743 e 11.097):**

MCDDM - método comparativo direto de dados de mercado, utilizando alguns fatores para homogeneização e saneamento dos dados amostrais, conforme (figuras 27, 28 e 29) a pontuação da tabela da NBR 14653-3 atingiu 65 pontos, deste modo, este laudo se enquadra com grau de fundamentação II, no presente trabalho a multiplicação do conjunto de fatores atinge o intervalo de 0,50 a 1,50, deste modo automaticamente o **Grau de fundamentação para este trabalho será I e de Precisão III**, com cinco elementos pesquisados e efetivamente aproveitados, como prescreve a norma, demonstrado nas tabelas abaixo.

Tabela 2 - Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação							
Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9	-	-
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamento por fatores, conforme 7.7.2 anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2	-	-
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão domínial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2	-	-

NOTA: Observar subseção 9.1 a 9.3 desta Norma.

Figura 27 – Tabela da pontuação do grau de fundamentação.

Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação			
	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Figura 28 – Tabela de enquadramento do grau de fundamentação.



Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA: Observar subseção 9.1			

Figura 29 – Tabela de enquadramento do grau de precisão.

9.2. Para as benfeitorias (cercas):

Será utilizado o método da reedição conforme (figuras 30, 31 e 32) a pontuação da tabela da NBR 14653-2 atingiu seis pontos, deste modo, este laudo se enquadra com grau de fundamentação II, mas o item dois esta no grau um. Deste modo em conformidade com a norma para as benfeitorias o **Grau de fundamentação será I e de Precisão III.**

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias				
ITEM	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de <u>custo unitário básico</u> para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada

Figura 30 – Tabela de pontuação do grau de fundamentação.

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos no mínimo grau I

Figura 31 – Tabela de enquadramento do grau de fundamentação das benfeitorias.



Tabela 5 - Grau de precisão			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Figura 32 – Tabela de enquadramento do grau de precisão das benfeitorias.

10. PESQUISAS PARA AVALIAR AS TERRAS NUAS:

Para chegar aos valores de cada lote de terras nuas, tivemos dificuldade para encontrar elementos para serem utilizados como referência (parâmetro), conseguimos apenas duas fontes de informação, pesquisamos cinco elementos que pertencem à mesma região e preferencialmente os que **mais** se assemelham ao imóvel avaliando. Para composição deste trabalho pericial, as pesquisas são todas em **valores pedidos à vista**. Os elementos pesquisados encontram-se abaixo discriminados:

1. INFORMANTE: J Investimentos - fone 33317116

Área: 484,00 hectares com 335,00 hectares aberto.

Localização: Estrada Ângela a 5 km da BR 163. Esta propriedade não possui benfeitorias de valor econômico.

Valor pedido à vista: 17.850.000,00 R\$

2. INFORMANTE: J Investimentos - fone 33317116

Área: 90,00 hectares aberto.

Localização: Estrada Ângela a 10 km da BR 163. Esta propriedade possui algumas benfeitorias que avaliamos em 500.000,00 R\$ depreciadas.



Valor pedido à vista: 6.000.000,00 R\$ descontando o valor das benfeitorias o valor da terra nua será 5.500.000,00 R\$.

3. INFORMANTE: J Investimentos - fone 33317116

Área: 70,00 hectares aberto.

Localização: Estrada Lucília a 13 km da BR 163. Esta propriedade não possui benfeitorias de valor econômico.

Valor pedido à vista: 3.500.000,00 R\$.

4. INFORMANTE: J Investimentos - fone 33317116

Área: 8,47 hectares aberto.

Localização: Estrada Lívia a 0,5 km da BR 163. Esta propriedade possui algumas benfeitorias avaliadas em 200.000,00.

Valor pedido à vista: 750.000,00, descontando benfeitorias o valor da terra nua será 550.000,00 R\$.

5. INFORMANTE: João Transaterro proprietário 999852904

Área: 13,31 hectares aberto.

Localização: Estrada Alzira a 10 km do centro da cidade de Sinop. Esta propriedade não possui benfeitorias.

Valor pedido à vista: 800.000,00 R\$.

11. CÁLCULO DO ÍNDICE AGRONÔMICO DAS PROPRIEDADES AVALIADAS E DAS PESQUISAS.

11.1. Definições:

O índice agronômico leva em conta a Capacidade de uso do solo (figura 33) e situação (figura 34).

A situação leva em consideração as condições de acesso e circulação (figura 34).



Consideram-se propriedades semelhantes àquelas que o índice agrônômico estiver dentro do intervalo de 20% para mais e 20% para menos.

A classificação dos solos será conforme Mendes Sobrinho (figura 35) Vegni-Neri (figura 36).

CLASSES E SUBCLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO - CONFORME MENDES SOBRINHO									
SITUAÇÃO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Figura 33 – Tabela de capacidade de uso do solo segundo Mendes Sobrinho.

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO, ADAPTADA DE KOZMA, 1985				
CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	Tipo de estrada	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de valor (%)
ASFALTO	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
VICINAL I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
VICINAL II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
VICINAL III	Estrada de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
VICINAL IV	Estrada de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sério na estação chuvosa	75
VICINAL V	Estrada de chão com porteiras e interceptadas por córregos e sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Figura 34 – Tabela de situação e viabilidade de circulação.



CAPACIDADE DE USO DO SOLO E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE SEGUNDO MENDES		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	Escala de valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida da orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida da orizicultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida da orizicultura	75
IV	Terras de culturas ocasionais, (2 anos) e pastagem (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida da agricultura em 1 ano associada à pastagem em 4 anos	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida exploração silvícola	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Figura 35 – Tabela de capacidade de uso do solo segundo Mendes Sobrinho.

CAPACIDADE DE USO DO SOLO E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE SEGUNDO VEGNI-NERI (1976)		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	Escala de valor (%)
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100
II	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas simples	95
III	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas	75
IV	Renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiteira do tipo médio)	55
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais.	50
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita a despesas com práticas conservacionistas em pastagens	40
VII	renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30
VIII	renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20

Figura 36 – Tabela de capacidade de uso do solo segundo Vegni-Neri.

11.2. Classes das áreas avaliadas (figuras 37, 38 e 39):

ÁREAS DAS CLASSES DAS TERRAS QUE COMPÕEM A MATRÍCULA 11.097									
TIPO DE ÁREA	CLASSES								ÁREA TOTAL Hectares
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
ÁREA DESMATADA (plantando)	45,07								45,07
ÁREA EM MATAS (sem madeiras)								12,17	12,17
TOTAIS EM Hectares	45,07							12,17	57,24

Figura 37 – Tabela de classes de uso do solo da matrícula 11.097.

ÁREAS DAS CLASSES DAS TERRAS QUE COMPÕEM A MATRÍCULA 28.173										
TIPO DE ÁREA	CLASSES								ÁREA TOTAL Hectares	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
ÁREA DESMATADA (plantando)	44,09									44,09
ÁREA EM MATAS (sem madeiras)									16,41	16,41
TOTAIS EM Hectares	44,09								16,41	60,50

Figura 38 – Tabela de classes de uso do solo da matrícula 28.173.

ÁREAS DAS CLASSES DAS TERRAS QUE COMPÕEM A MATRÍCULA 2.743										
TIPO DE ÁREA	CLASSES								ÁREA TOTAL Hectares	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
ÁREA DESMATADA (plantando)	58,36									58,36
ÁREA EM MATAS (sem madeiras)									2,14	2,14
TOTAIS EM Hectares	58,36								2,14	60,50

Figura 39 – Tabela de classes de uso do solo da matrícula 2.743.

11.3. Classes das pesquisas (figuras 40, 41, 42, 43 e 44):

ÁREAS DAS CLASSES DAS TERRAS QUE COMPÕEM A PESQUISA 1										
TIPO DE ÁREA	CLASSES								ÁREA TOTAL Hectares	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
ÁREA DESMATADA (plantando)	354,00									354,00
ÁREA EM MATAS (sem madeiras)									130,00	130,00
TOTAIS EM Hectares	354,00								130,00	484,00

Figura 40 – Tabela de classes de uso do solo da pesquisa 1.

ÁREAS DAS CLASSES DAS TERRAS QUE COMPÕEM A PESQUISA 2										
TIPO DE ÁREA	CLASSES								ÁREA TOTAL Hectares	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
ÁREA DESMATADA (plantando)	90,00									90,00
ÁREA EM MATAS (sem madeiras)										-
TOTAIS EM Hectares	90,00								-	90,00

Figura 41 – Tabela de classes de uso do solo da pesquisa 2.



ÁREAS DAS CLASSES DAS TERRAS QUE COMPÕEM A PESQUISA 3									
TIPO DE ÁREA	CLASSES								ÁREA TOTAL Hectares
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
ÁREA DESMATADA (plantando)	70,00								70,00
ÁREA EM MATAS (sem madeiras)									-
TOTAIS EM Hectares	70,00							-	70,00

Figura 42 – Tabela de classes de uso do solo da pesquisa 3.

ÁREAS DAS CLASSES DAS TERRAS QUE COMPÕEM A PESQUISA 4									
TIPO DE ÁREA	CLASSES								ÁREA TOTAL Hectares
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
ÁREA DESMATADA (plantando)	8,47								8,47
ÁREA EM MATAS (sem madeiras)									-
TOTAIS EM Hectares	8,47							-	8,47

Figura 43 – Tabela de classes de uso do solo da pesquisa 4.

ÁREAS DAS CLASSES DAS TERRAS QUE COMPÕEM A PESQUISA 5									
TIPO DE ÁREA	CLASSES								ÁREA TOTAL Hectares
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
ÁREA DESMATADA (plantando)	13,31								13,31
ÁREA EM MATAS (sem madeiras)									-
TOTAIS EM Hectares	13,31							-	13,31

Figura 44 – Tabela de classes de uso do solo da pesquisa 5.

11.4. Cálculo do índice agronômico das áreas avaliadas (figuras 45, 46 e 47):

CÁLCULO DO ÍNDICE AGRONÔMICO DA MATRÍCULA 11.097							
AVALIANDA	57,24	45,07	0,950	12,170	0,190	45,1288	0,79
Índice agronômico para menos 20%							0,63
Índice agronômico para mais 20%							0,95

Figura 45 – Índice agronômico da matrícula 11.097.

CÁLCULO DO ÍNDICE AGRONÔMICO DA MATRÍCULA 28.173							
AVALIANDA	60,50	44,09	0,950	16,41	0,190	45,0034	0,74
Índice agronômico para menos 20%							0,60
Índice agronômico para mais 20%							0,89

Figura 46 – Índice agronômico da matrícula 27.173.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.



CÁLCULO DO ÍNDICE AGRONÔMICO DA MATRÍCULA 2.743							
AVALIANDA	60,50	58,36	0,950	2,140	0,190	55,8486	0,92
Índice agronômico para menos 20%							0,74
Índice agronômico para mais 20%							1,11

Figura 47 – Índice agronômico da matrícula 2.743.

11.5. Cálculo do índice agronômico das pesquisas (figura 48):

CÁLCULO DO ÍNDICE AGRONÔMICO DAS PESQUISAS							
PESQUISA 1	484,00	354,00	0,950	130,00	0,190	361,00	0,75
PESQUISA 2	90,00	90,00	0,950	-	0,190	85,5000	0,95
PESQUISA 3	70,00	70,00	0,950	-	0,190	66,5000	0,95
PESQUISA 4	8,47	8,47	0,950	-	0,190	8,0465	0,95
PESQUISA 5	13,31	13,31	0,950	-	0,190	12,6445	0,95

Figura 48 – Índice agronômico das pesquisas.

12. FATOR UTILIZADO PARA HOMOGENEIZAÇÃO DAS PESQUISAS:

Os cinco elementos pesquisados e os imóveis avaliados guardam entre si grandes semelhanças, deste modo será utilizado para homogeneização de resultados apenas o fator índice agronômico.

- FATOR ÍNDICE AGRONÔMICO** (figuras 49, 50 e 51), será utilizado este fator por se tratar de um fator que relaciona área aberta com área em matas, ou seja, terras efetivamente utilizáveis, situação e acesso.

1.1. Matrícula 11.097.

FATOR ÍNDICE AGRONÔMICO MATRÍCULA 11.097			
Avalianda			0,79
P1	0,75	0,79	1,06
P2	0,95	0,79	0,83
P3	0,95	0,79	0,83
P4	0,95	0,79	0,83
P5	0,95	0,79	0,83

Figura 49 – Fator para a matrícula 11.097.



1.2. Matrícula 28.173.

FATOR ÍNDICE AGRONÔMICO MATRÍCULA 28.173			
Avalianda			0,74
P1	0,75	0,74	1,00
P2	0,95	0,74	0,78
P3	0,95	0,74	0,78
P4	0,95	0,74	0,78
P5	0,95	0,74	0,78

Figura 49 – Fator para a matrícula 28.173.

1.3. Matrícula 2.743.

FATOR ÍNDICE AGRONÔMICO MATRÍCULA 2.743			
Avalianda			0,92
P1	0,75	0,92	1,24
P2	0,95	0,92	0,97
P3	0,95	0,92	0,97
P4	0,95	0,92	0,97
P5	0,95	0,92	0,97

Figura 50 – Fator para a matrícula 2.743.

13. PLANILHAS DE CÁLCULO DO VALOR: R\$ / HECTARE DOS LOTES AVALIANDOS.**13.1. Matrícula 11.097:**

A memória de cálculo do AVALURB para a matrícula 11.097 encontra-se nas (figuras 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58), conforme parâmetros que prevê a norma NBR 14.653-3 da ABNT.





Figura 51 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 1.



3) TRATAMENTO MATEMÁTICO E ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	39.092,98
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	53.896,10
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	235.098,60
Amplitude total (R\$/ha):	14.803,13
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	3.700,78
Média aritmética (R\$/ha):	47.019,72
Mediana (R\$/ha):	49.887,30
Desvio médio (R\$/ha):	5.378,586674
Desvio padrão (R\$/ha):	6.374,103880
Variância (R\$/ha) ^ 2:	40.629.200,272360

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Figura 52 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 2.

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2436

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0788

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 13,56

Figura 53 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 3.



6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Li = Limite inferior unitário (R\$/ha) = 42.649,77

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 47.019,72

Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 51.389,67

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,29

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,29

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2004) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2004) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha) = 42.317,75

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 47.019,72

LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha) = 51.721,69

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/ha) x Área Equív. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 57,24

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 47.019,72

VALOR TOTAL (R\$) = 2.691.408,77

Dois milhões, seiscentos e noventa e um mil, quatrocentos e oito reais e setenta e sete centavos

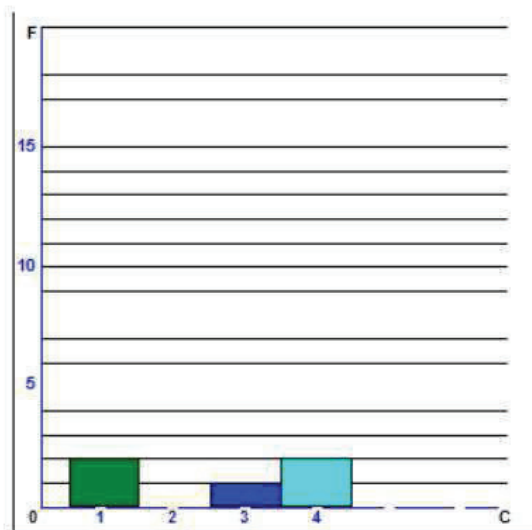
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Figura 54 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 4.



9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N^o de Classes (c) x Frequência (F))

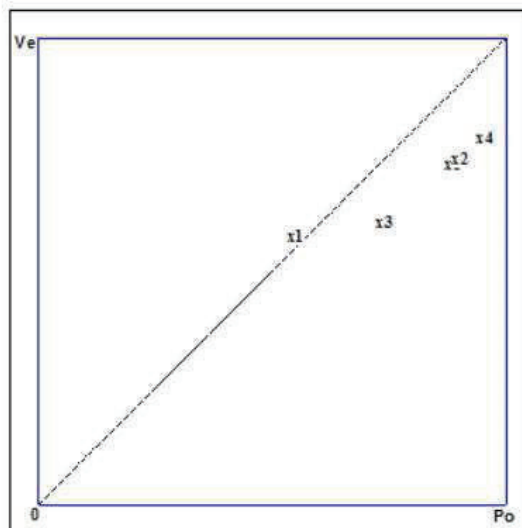


Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	A té _____	
1	39.092,98	42.793,76	2
2	42.793,76	46.494,54	0
3	46.494,54	50.195,32	1
4	50.195,32	53.896,10	2

Figura 55 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 5.



B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha

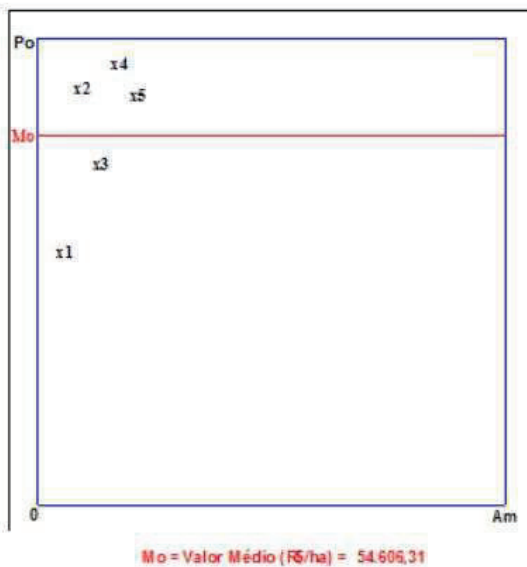


Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1-	36.880,17	38.092,96	1,06
2-	61.111,11	60.722,22	0,83
3-	50.000,00	41.500,00	0,83
4-	64.935,06	53.896,10	0,83
5-	60.105,18	49.887,30	0,83

Figura 56 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 6.



C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Po = Preços observados.

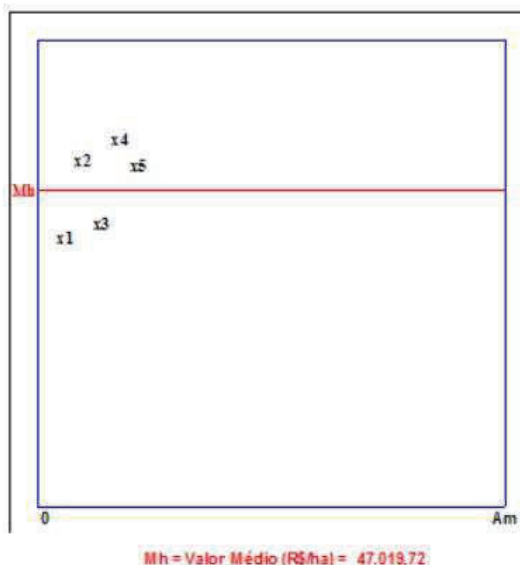
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1-	36.880,17	17.726,140	32,46
2-	61.111,11	6.504,806	11,91
3-	50.000,00	4.606,305	8,44
4-	64.935,06	10.328,760	18,91
5-	60.105,18	5.498,879	10,07

Figura 57 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 7.



D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	39.092,98	7.926,746	16,86
2 -	60.722,22	3.702,501	7,87
3 -	41.500,00	5.519,721	11,74
4 -	53.896,10	6.876,383	14,62
5 -	49.887,30	2.867,582	6,10

Figura 58 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 8.

13.2. Matrícula 28.173:

A memória de cálculo do AVALURB para a matrícula 28.173 encontra-se nas (figuras 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 e 66), conforme parâmetros que prevê a norma NBR 14.653-3 da ABNT.



João Gheller						1/8
<u>Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>						
1) Ident: CÓDIGO 1010073-59.201		Tipo: Laudo completo		Solicitante: 3a Vara Cível de Sinop		
Localiz.: Estrada Ângela						
Cidade: SINOP				Estado: Mato Grosso		
2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:						
Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$						
Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	V.Hom.(R\$/ha)	
1	17.850.000,00	484,00	36.880,17	1,00	36.880,17	
2	5.500.000,00	90,00	61.111,11	0,78	47.666,67	
3	3.500.000,00	70,00	50.000,00	0,78	39.000,00	
4	550.000,00	8,47	64.935,06	0,78	50.649,35	
5	800.000,00	13,31	60.105,18	0,78	46.882,04	
F1: Índice Agronômico						

Figura 59 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 1.



3) TRATAMENTO MATEMÁTICO E ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	36.880,17
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	50.649,35
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	221.078,23
Amplitude total (R\$/ha):	13.769,19
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	3.442,30
Média aritmética (R\$/ha):	44.215,66
Mediana (R\$/ha):	46.882,04
Desvio médio (R\$/ha):	5.020,46073
Desvio padrão (R\$/ha):	5.946,091482
Variância (R\$/ha) ² :	35.356.003,911630

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Figura 60 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 2.

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $([(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1))^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2337

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0820

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 13,45

Figura 61 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.



6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,50}$$

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Li = Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 40.139,13$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 44.215,65$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/ha)} = 48.292,16$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 9,22$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 9,22$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2004) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2004) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (LAI) (R\$/ha)} = 39.794,08$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 44.215,65$$

$$\text{LA s = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha)} = 48.837,21$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/ha)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliado (ha)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (ha)} = 60,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/ha)} = 44.215,65$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 2.675.046,83$$

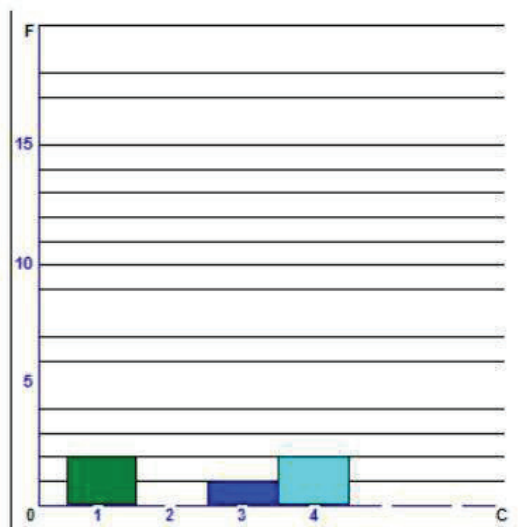
dois milhões, seiscentos e setenta e cinco mil, quarenta e seis reais e oitenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Figura 62 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 4.

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

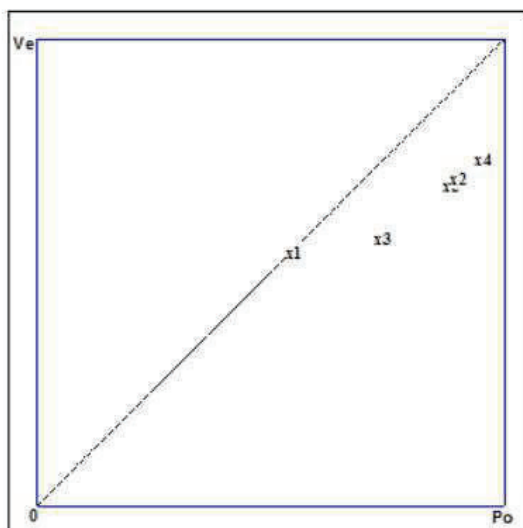


Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	36.880,17	40.322,46	2
2	40.322,46	43.764,76	0
3	43.764,76	47.207,05	1
4	47.207,05	50.649,35	2

Figura 63 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 5.



B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha

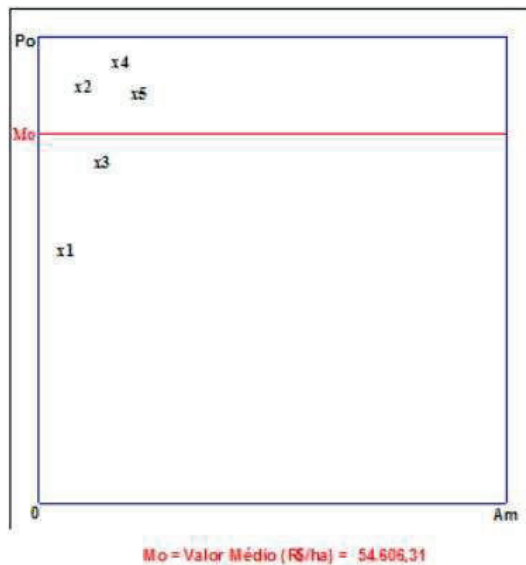


Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1-	36.880,17	36.880,17	1,00
2-	61.111,11	47.686,67	0,78
3-	50.000,00	39.000,00	0,78
4-	64.935,06	50.649,35	0,78
5-	60.105,18	46.882,04	0,78

Figura 64 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 6.



C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Po = Preços observados.

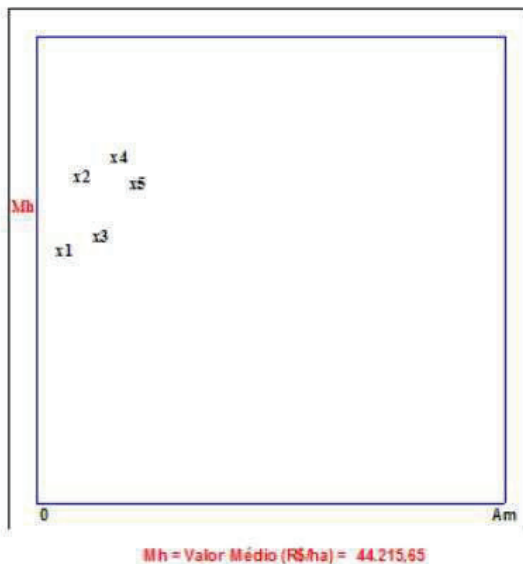
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	36.880,17	17.726,140	32,46
2 -	61.111,11	6.504,808	11,91
3 -	60.000,00	4.606,305	8,44
4 -	64.935,06	10.328,760	18,91
5 -	60.105,18	5.498,879	10,07

Figura 65 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 7.



D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Vh = Valores Homogeneizados.
 Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1-	36.880,17	7.335,480	16,59
2-	47.666,67	3.451,021	7,80
3-	39.000,00	5.216,645	11,80
4-	50.649,35	6.433,705	14,55
5-	46.882,04	2.666,398	6,03

Figura 66 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 8.

13.3. Matrícula 2.743:

A memória de cálculo do AVALURB para a matrícula 2.743 encontra-se nas (figuras 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 e 74), conforme parâmetros que prevê a norma NBR 14.653-3 da ABNT.



João Gheller						1/8
<u>Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>						
1) Ident: CÓDIGO 1010073-59.201		Tipo: Laudo completo		Solicitante: 3a Vara Cível de Sinop		
Localiz.: Estrada Ângela						
Cidade: SINOP			Estado: Mato Grosso			
2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:						
Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$						
Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	V.Hom.(R\$/ha)	
1	17.850.000,00	484,00	36.880,17	1,24	45.731,40	
2	5.500.000,00	90,00	61.111,11	0,97	59.277,78	
3	3.500.000,00	70,00	50.000,00	0,97	48.500,00	
4	550.000,00	8,47	64.935,06	0,97	62.967,01	
5	800.000,00	13,31	60.105,18	0,97	58.302,03	
F1: Índice Agronômico						

Figura 67 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 1.



3) TRATAMENTO MATEMÁTICO E ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	45.731,40
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	62.987,01
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	274.798,22
Amplitude total (R\$/ha):	17.255,61
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	4.313,90
Média aritmética (R\$/ha):	54.959,64
Mediana (R\$/ha):	58.302,03
Desvio médio (R\$/ha):	6.275,153900
Desvio padrão (R\$/ha):	7.435,453299
Variância (R\$/ha). ² :	55.285.965,768697

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Figura 68 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 2.

$$g) \text{ Desvio Médio} = (|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \left\{ \left[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - \frac{(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2}{N} \right] / (N-1) \right\}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = \left[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - \frac{(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2}{N} \right] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

$$D/S \text{ Crítico (Tabela de "CHAUVENET")} = 1,65$$

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

$$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$$

$$D/S \text{ calc. para o MENOR valor} = 1,2411$$

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

$$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$$

$$D/S \text{ calc. para o MAIOR valor} = 1,0796$$

4.3) CONCLUSÃO:

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor \leq D/S Crítico e D/S Maior \leq D/S Crítico)

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

$$\text{Coeficiente de Variação (\%)} = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média}) \times 100$$

$$CV = \text{Coeficiente de Variação (\%)} = 13,53$$

Figura 69 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 3.

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Li = Limite inferior unitário (R\$/ha) = 49.862,06

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 54.959,64

Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 60.057,23

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,28

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,28

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2004) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2004) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha) = 49.463,68

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 54.959,64

LA s = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha) = 60.455,61

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, concluiu-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 60,50

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 54.959,64

VALOR TOTAL (R\$) = 3.325.058,22

três milhões, trezentos e vinte e cinco mil, cinquenta e oito reais e vinte e dois centavos

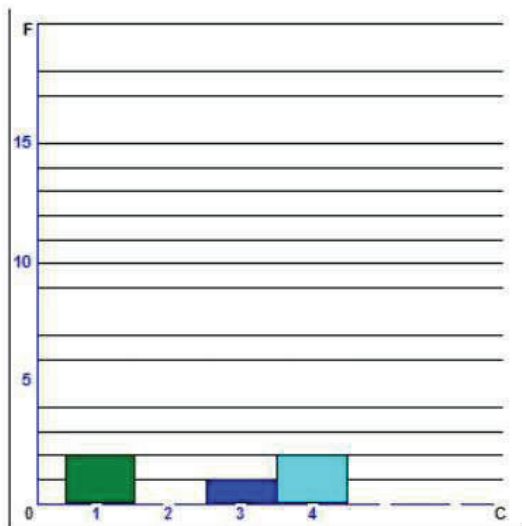
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Figura 70 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 4.



9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

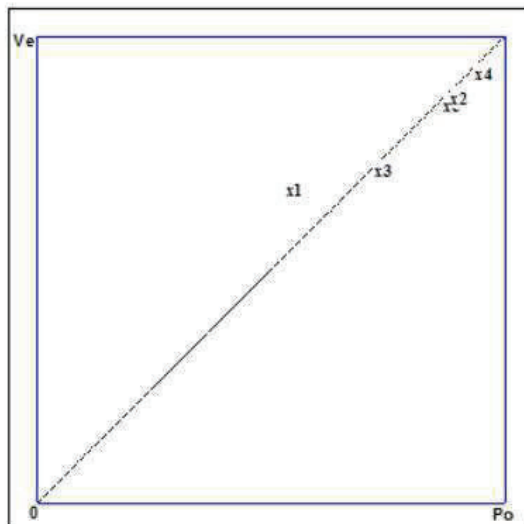


Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	A até	
1	45.731,40	50.045,31	2
2	50.045,31	54.359,21	0
3	54.359,21	58.673,11	1
4	58.673,11	62.987,01	2

Figura 71 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 5.



B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha

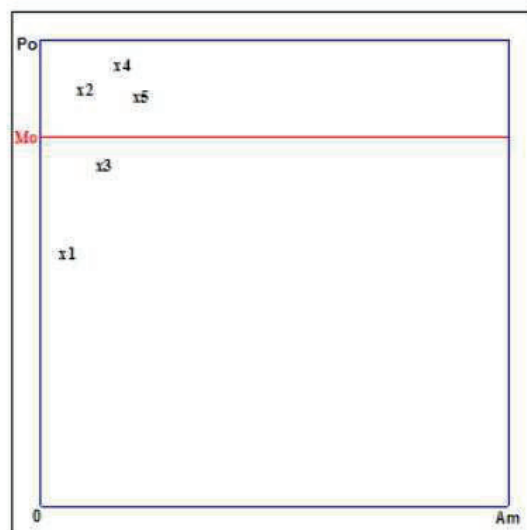


Am	Po(R\$/ha)	Ve (R\$/ha)	Var.
1-	38.880,17	46.731,40	1,24
2-	61.111,11	59.277,78	0,97
3-	50.000,00	48.500,00	0,97
4-	64.935,06	62.987,01	0,97
5-	60.105,18	58.302,03	0,97

Figura 72 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 6.



C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 54.606,31

Po = Preços observados.

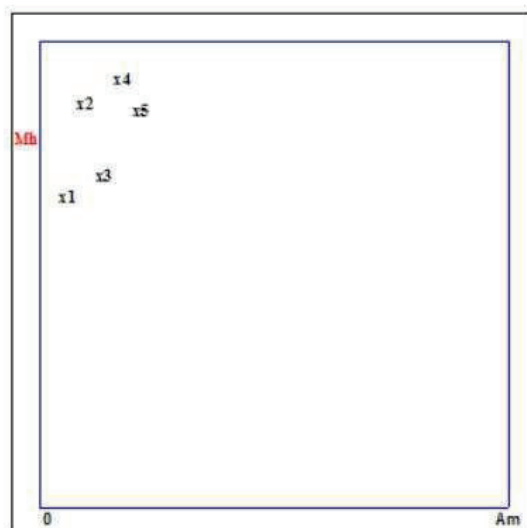
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1-	36.880,17	17.726,140	32,46
2-	61.111,11	6.504,806	11,91
3-	50.000,00	4.606,305	8,44
4-	64.935,06	10.328,760	18,91
5-	80.105,18	5.498,879	10,07

Figura 73 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 7.



D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 54.959,64

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1-	45.731,40	9.228,240	16,79
2-	59.277,78	4.318,133	7,86
3-	48.500,00	6.459,645	11,75
4-	62.987,01	8.027,368	14,61
5-	58.302,03	3.342,384	6,08

Figura 74 – Planilha de cálculo do AVALURB folha 8.

13.4. PLANILHA RESUMO DO VALOR DOS LOTES (terra nua): (figura 75)

RESUMO DAS AVALIAÇÕES DOS LOTES TERRA NUA					
DISCRIMINAÇÃO	MATRÍCULA Nº	UNID.	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
LOTE RURAL Nº 172 - Bairro Eunice de frente para a Estrada Ângela aos fundos com oRibeirão Preto.	28.173	hectare	60,50	44.215,65	2.675.046,83
LOTE RURAL Nº 176 - Bairro Eunice de frente para a Estrada Ângela aos fundos com oRibeirão Preto.	2.743	hectare	60,50	54.959,84	3.325.070,32
LOTE RURAL Nº 74-A - Bairro Jussara - de frente para a Estrada Lívia aos fundos o Córrego Rosana	11.097	hectare	57,2451	47.019,72	2.691.648,57
VALOR DOS IMÓVEIS TERRA NUA EM R\$					8.691.765,72

Figura 75 – Planilha de cálculo do valor dos lotes terra nua.



14. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

Nos lotes das matrículas 28.173 e 2.743 encontram-se edificado cercas de arame liso de acordo com as especificações abaixo:

Na matrícula 28.173 possui 1.430,00 metros de cerca de arame liso com cinco fios e 220,00 metros de cerca de arame liso com quatro fios.

Na matrícula 2.743 possui 1.530,00 metros de cerca de arame liso com cinco fios e 130,00 metros de cerca de arame liso com quatro fios.

Na lateral direita do lote da matrícula 2.743 existe construída cerca de arame liso com cinco fios, serão considerados 50% do total por se tratar de cerca de divisa.

Na lateral esquerda do lote da matrícula 28.173 também se encontra construída cerca de arame liso com cinco fios, será considerado 50% do total por se tratar de cerca de divisa.

Estas cercas estão construídas com lascas de itauba de 10 cm x 10 cm x 2,00 m assentados de 2,50 m em 2,50 m aproximadamente, possui esticadores em palanques de itaúba de diâmetro 25 cm e altura aproximada de 2,50 metros.

Na matrícula 2.743 encontra-se assentado uma porteira de madeira (itauba) de abrir dimensões de 8,0 m x 1,60 m com dobradiça de ferro.

O estado de conservação destas benfeitorias será:

reparos importantes (Figura 26).

A vida útil **60 anos**, (Figura 25).

A idade real **25 anos**, com estes dados calcula-se o índice de depreciação (Figura 76).

O valor dos custos unitários dos materiais que compõem as cercas foram utilizados os preços médios praticada na cidade de Sinop.



Figura 76 – Planilha da depreciação das cercas.

15. PLANILHAS DE CÁLCULOS DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.

15.1. Planilha das benfeitorias não reprodutivas da matrícula 2.743.
(figura 77).

CERCAS E PORTEIRAS MATRÍCULA 2.743					
ITEM	DESCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT.	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL
1	Lascas de Itauba de dimensões 10x10x2,00 m e palanques esticadores + porteiras inclusive a da entrada	m³	13,89	1.800,00	25.002,00
2	Arame LISO	m	8.170,00	0,58	4.738,60
3	Porteiras de madeira	m³	1,45	2.000,00	2.900,00
4	Ferragens das porteiras e das cercas	verba	1,00	455,00	455,00
5	Mão de obra completa	m	1.660,00	5,50	9.130,00
TOTAL EM R\$					42.225,60

Figura 77 – Planilha das cercas matrícula 2.743.

15.2. Planilha das benfeitorias não reprodutivas da matrícula 28.173.
(figura 78).

CERCAS MATRÍCULA 27.173					
ITEM	DESCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT.	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL
1	Lascas de Itauba de dimensões 10x10x2,00 m e palanques esticadores.	m³	13,69	1.800,00	24.642,00
2	Arame LISO	m	8.030,00	0,58	4.657,40
5	Mão de obra completa	m	1.650,00	5,50	9.075,00
TOTAL EM R\$					38.374,40

Figura 78 – Planilha das cercas matrícula 28.173

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM CARMONA MAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 17:33, sob o número WJMJ19404972681. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075496-19.2017.8.26.0100 e código 6BD85F8.



16. VALOR DAS BENFEITORIAS INCLUINDO A DEPRECIACÃO.

(figura 79).

PLANILHA RESUMO DAS BENFEITORIAS COM DEPRECIACÃO				
ITEM	DESCRIMINACÃO	VALOR EM R\$ (sem depreciação)	COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO Hoss-Heideck	VALOR EM R\$ TOTAL (depreciado)
1	MATRÍCULA 28.173	38.374,40	0,334	12.817,05
2	MATRÍCULA 2.743	42.225,60	0,334	14.103,35
TOTAL DAS BENFEITORIAS EM R\$		80.600,00		26.920,40

Figura 79 – Planilha resumo das benfeitorias das matrículas 28.173 e 2.743

17. VALOR FINAL DA AVALIACÃO DOS LOTES E BENFEITORIAS.

(figura 80).

RESUMO DAS AVALIACÕES DOS IMÓVEIS					
DISCRIMINACÃO	MATRÍCULA Nº	QUANTIDADE EM HECTARES	VALOR UNITÁRIO EM R\$/hectare	VALOR DAS BENFEITORIAS DEPRECIADAS EM R\$	VALOR TOTAL EM R\$
LOTE RURAL Nº 172 - Bairro Eunice de frente para a Estrada Ângela aos fundos com o Ribeirão Preto.	28.173	60,50	44.215,65	12.817,05	2.687.863,88
LOTE RURAL Nº 176 - Bairro Eunice de frente para a Estrada Ângela aos fundos com o Ribeirão Preto.	2.743	60,50	54.959,84	14.103,35	3.339.173,67
LOTE RURAL Nº 74-A - Bairro Jussara - de frente para a Estrada Lúvia aos fundos o Córrego Rosana	11.097	57,2451	47.019,72	Esta propriedades não possui benfeitorias a considerar	2.691.648,57
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS EM R\$					8.718.686,12

Figura 80 – Planilha final de avaliação das matrículas 11.097, 28.173 e 2.743.

18. CONCLUSÃO:

- Na planilha de cálculo este profissional adotou o valor médio em R\$ / hectare, por entender ser o mais justo neste trabalho.
- Nota-se que na planilha da (figura 80) o valor em R\$ / hectare varia entre lotes praticamente vizinhos, ou seja, o lote da matrícula 28.173 e o lote da matrícula 2.743, esta variação se justifica porque no lote da matrícula 2.743 possui 96,46 % de área aberta enquanto o lote da matrícula 28.173 possui 82,88 % de área aberta.



• Após executado o tratamento estatístico previsto na NBR 14.653, com os cinco elementos pesquisados sendo estes comparáveis e semelhantes aos imóveis avaliados. Com coeficiente de variação baixo, coeficiente menor que 25% como dita a NB 14653. Deste modo fica **comprovada a homogeneidade dos cinco elementos pesquisados**, dando total **legitimidade e segurança ao valor encontrado para os três imóveis avaliando** e considerando o atributo que a Norma confere ao profissional avaliador, adotamos para esta avaliação o valor máximo mais provável para esta data, à vista em números redondos em **R\$ 8.718.686,00** (oito milhões e setecentos e dezoito mil seiscentos e oitenta e seis reais).

• Considerando o atual momento econômico que o país atravessa, considerando que na cidade de Sinop existe muita especulação e incertezas em torno do valor dos imóveis, o que leva a não concretização de negócios, a liquidez estimada por este profissional para estes imóveis nesta data poderá ser entre três e seis meses.

10. RESPOSTA AOS QUESITOS:

10.1. QUESITOS DO REQUERIDO:

10.1.1. Queira o senhor perito judicial informar se existem rios que passam dentro ou próximo das áreas objeto da perícia? Na existência, informe qual a distância do rio com relação aos imóveis.

RESPOSTA:

Nas matrículas 28.173 e 2.743, na divisa aos fundos passa o Ribeirão Preto, na matrícula 11.097 também na divisa aos fundos passa o Córrego Rosana.

10.1.2. Queira o senhor perito judicial informar se existe nas proximidades dos imóveis, objeto da perícia algum empreendimento considerado “ancora” que tende a valorizar as regiões próximas onde se instalam? Caso positivo, qual é, ou pais são esses empreendimentos?

RESPOSTA:

Existe a aproximadamente 3.200,00 metros das matrículas 28.173 e 2.743 existe o Bairro Alto da Glória, a matrícula 11.097 está localizada a aproximadamente 1.300,00 metros da BR 163 e a aproximadamente 4.000,00 metros de uma indústria de álcool que esta em construção.

10.1.3. Existem indústrias como biocombustíveis, frigoríficos, laticínios, próximo às áreas periciadas, e que utilizam matéria prima produzida nos imóveis objetos da perícia? Quais são estas indústrias?

RESPOSTA:

Nas propriedades periciadas produzem soja e milho, deste modo a matéria prima soja produzida na propriedade serve para esmagadora de soja que não existe próximo destas áreas, a matéria prima milho produzida na propriedade poderá ser absorvida pela indústria que esta sendo implantada.

10.1.4. Caso positivo no quesito anterior, qual a distância de cada indústria com relação às áreas periciadas?

RESPOSTA:

A indústria de Etanol que esta se instalando esta a aproximadamente 4 km da matrícula 11.097 e a aproximadamente 8 km das matrículas 28.173 e 2.743.

10.1.5. Ainda sobre o quesito três, quais os benefícios que essas indústrias tendem a trazer para as regiões próximas?

RESPOSTA:

A indústria pode trazer a meu ver, empregos. Não se pode atribuir que a instalação dela provoque aumento significativo no valor das terras rurais da região, mesmo porque os imóveis avaliados não se localizam ao lado da referida indústria, o que de fato há é muita especulação.



10.1.6. Queira o senhor Perito Judicial responder se existem loteamentos nas proximidades dos imóveis? Quais são, e qual a distância com relação a os imóveis objetos da perícia?

RESPOSTA:

Próximos aos imóveis não existem loteamentos, o mais próximo é o Bairro Alto a Glória que esta localizado a aproximadamente 3.200,00 metros das matrículas 28.173 e 2.743 e a 7.000,00 metros da matrícula 11.097.

10.1.7. Queira o senhor perito judicial informar se os imóveis objetos da pericia podem ser considerados urbanizáveis?

RESPOSTA:

Podem, assim como qualquer imóvel localizado dentro de um município pode ser urbanizável, os imóveis das matrículas 28.173 e 2.743 tem um empecilho para ser urbanizável pois estão localizados ao lado de um curtume.

10.1.8. De acordo com a expertise do senhor perito judicial, é possível mensurar o tempo necessário para que os imóveis objetos da perícia podem ser transformados em loteamentos residencial/comercial?

RESPOSTA:

De acordo com a minha experiência de trabalho e de crescimento de uma cidade como a de Sinop muito difícil a urbanização dos imóveis avaliados e se isso vier a ocorrer certamente será em longo tempo, e ainda tem um empecilho para ser urbanizável, pois estão localizados ao lado de um curtume. O imóvel da matrícula 11.097, este esta mais afastada ainda do bairro Alto da Glória.

10.1.9. Caso os imóveis objeto da perícia estejam localizado em uma região que se beneficie dos itens apontados nos quesitos anteriores, queira o senhor perito judicial informar se os imóveis periciados tendem a ser mais valorizados por ser enquadrarem em uma região privilegiada?

RESPOSTA:

Os imóveis objetos da perícia se tratam de imóveis rurais com aptidão rural na atualidade e que estão sujeitos ao imposto territorial rural - ITR, localizados em região rural próximo a um Bairro Alto da Glória, não se pode atribuir um **provável** valor que **poderá** ter no futuro longínquo, a avaliação é na data presente com preços presente. O valor dos imóveis avaliados foram considerados quando comparados a elementos semelhantes pesquisados e homogeneizados.

10.1.10. Com relação aos imóveis objeto da perícia, queira o senhor perito judicial informar se existe diferença entre o valor avaliado atualmente e o valor originalmente depositado quando dado em garantia?

RESPOSTA:

Sim existe diferença motivo pelo qual esta se fazendo a avaliação dos imóveis no momento presente.

10.1.11. Caso positivo a resposta anterior, queira o senhor perito judicial responder qual seria o valor individual de cada imóvel devidamente atualizado?

RESPOSTA:

Conforme a planilha abaixo o valor de cada imóvel com suas benfeitorias.

RESUMO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS					
DISCRIMINAÇÃO	MATRÍCULA Nº	QUANTIDADE EM HECTARES	VALOR UNITÁRIO EM R\$/hectare	VALOR DAS BENFEITORIAS DEPRECIADAS EM R\$	VALOR TOTAL EM R\$
LOTE RURAL Nº 172 - Bairro Eunice de frente para a Estrada Ângela aos fundos com o Ribeirão Preto.	28.173	60,50	44.215,65	12.817,05	2.687.863,88
LOTE RURAL Nº 176 - Bairro Eunice de frente para a Estrada Ângela aos fundos com o Ribeirão Preto.	2.743	60,50	54.959,84	14.103,35	3.339.173,67
LOTE RURAL Nº 74-A - Bairro Jussara - de frente para a Estrada Livia aos fundos o Córrego Rosana	11.097	57,2451	47.019,72	Esta propriedades não possui benfeitorias a considerar	2.691.648,57
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS EM R\$					8.718.686,12



10.2. QUESITOS DO REQUENTE:

10.2.1. Queira o senhor perito judicial apresentar os elementos comparativos que utilizou como base avaliar ou valor unitário das terras nuas (R\$/hectares). Os elementos sofreram tratamento, sejam por fatores de homogeneização ou por repressão linear, como recomendam as normas de avaliação vigentes?

RESPOSTA:**1. INFORMANTE: J Investimentos - fone 33317116**

Área: 484,00 hectares com 335,00 hectares aberto.

Localização: Estrada Ângela a 5 km da BR 163. Esta propriedade não possui benfeitorias de valor econômico.

Valor pedido à vista: 17.850.000,00 R\$

INFORMANTE: J Investimentos - fone 33317116

Área: 90,00 hectares aberto.

Localização: Estrada Ângela a 10 km da BR 163. Esta propriedade possui algumas benfeitorias que avaliamos em 500.000,00 R\$ depreciadas.

Valor pedido à vista: 6.000.000,00 R\$ descontando o valor das benfeitorias o valor da terra nua será 5.500.000,00 R\$.

2. INFORMANTE: J Investimentos - fone 33317116

Área: 70,00 hectares aberto.

Localização: Estrada Lucília a 13 km da BR 163. Esta propriedade não possui benfeitorias de valor econômico.

Valor pedido à vista: 3.500.000,00 R\$.

3. INFORMANTE: J Investimentos - fone 33317116

Área: 8,47 hectares aberto.

Localização: Estrada Livia a 0,5 km da BR 163. Esta propriedade possui algumas benfeitorias avaliadas em 200.000,00.



Valor pedido à vista: 750.000,00, descontando benfeitorias o valor da terra nua será 550.000,00 R\$.

4. INFORMANTE: João Transaterro proprietário 999852904

Área: 13,31 hectares aberto.

Localização: Estrada Alzira a 10 km do centro da cidade de Sinop. Esta propriedade não possui benfeitorias.

Valor pedido à vista: 800.000,00 R\$.

10.2.2. Pede-se ao perito que descreva as variáveis utilizadas no tratamento das pesquisas coletadas?

RESPOSTA:

No tratamento por fatores foi utilizado como variável o índice agrônomico, justificável por se tratar de pesquisas de mesma micro região e que guardam as mesmas características.

10.2.3. Pede-se ao perito para cada imóvel avaliando, descrever os aspectos físicos, relevo, classes de uso do solo (segregadas para cada classe de uso com suas respectivas porcentagens)?

RESPOSTA:

A resposta deste quesito encontra-se descrito durante o laudo em mínimos detalhes.

10.2.4. No caso de dados amostrais, a existência de áreas de reserva legal e de preservação permanente foram observadas? Caso positivo, como foram tratadas?

RESPOSTA:

Foram observadas a existência de reserva legal ou APP tanto nos imóveis avaliando como também nas pesquisas, foram consideradas através do índice agrônomico.

10.2.5. Queira o senhor perito judicial informar se existem benfeitorias não reprodutivas (construções) nos imóveis objeto deste processo. Caso positivo, foi realizada a valorização destas benfeitorias?

RESPOSTA:

Existem benfeitorias não reprodutivas nos imóveis das matrículas 28.173 e 2.743 cercas e porteira de entrada, devidamente consideradas no laudo.

10.2.6. Queira o senhor perito informar se existem benfeitorias reprodutivas (culturas permanentes, florestas e pastagens) nos imóveis objeto deste processo. Caso positivo, foi realizada a valorização destas benfeitorias?

RESPOSTA:

Benfeitoria reprodutiva existe (pastagens) nas matrículas 28.173 e 2.743 não foi considerada no laudo de avaliação por se tratarem de pastagens degradadas, conforme se verifica na foto abaixo.



10.2.7. Pede-se ao senhor perito relatar como se dá o acesso a cada um dos imóveis das matrículas avaliadas. Explicitar se acesso é feito através de via pública ou privada, pavimentada ou não pavimentada. Caso alguma matrícula seja encravada, favor informar e nos cálculos apresentados, considerar esta condição de falta de acesso.

RESPOSTA:

JOÃO GHELLER**Perícias e Avaliações** (há mais de 20 anos atuando na área)

A estrada de acesso aos imóveis avaliando é através de estrada de chão batido com circulação o ano todo.

10.2.8. Queira o senhor perito judicial informar se os imóveis em tela possuem o cadastro ambiental rural – CAR?

RESPOSTA:

Em consulta ao sistema através de via WEB se constata que as matrículas possuem CAR.

10.2.9. Queira o senhor perito judicial informar se os imóveis em tela apresentam o Georreferenciamento e a certificação do INCRA?

RESPOSTA:

Em consulta ao sistema através de via WEB nas referidas matrículas não se encontra registros de Georreferenciamento.

5. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, concluo meu trabalho, que teve como objetivo trazer o maior número de informações para a decisão de Vossa Excelência, com lisura e imparcialidade, me coloco à disposição para mais esclarecimentos se necessário. Dou por concluído o presente laudo pericial, que consta de 74 (setenta e quatro) folhas de papel formato A- 4 digitadas de um só lado, numeradas e sendo esta última datada e assinada.

Sinop, 29 de janeiro de 2019.


JOÃO GHELLER

Engenheiro Civil CREA 1.704.442.418

Membro titular do IBAPE SP n.º 869.

Membro titular do IBAPE MT n.º 584.

Membro do CRECI MT n.º 4257

Perito judicial nomeado nos autos

DIRETOR TÉCNICO DO IBAPE MT BIÊNIO 2.018 / 2/019