

Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul
Comarca de Camapuã - MS
2ª Vara

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL
DE IMÓVEL RURAL

Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)
Oficial de Justiça e Avaliador
Matrícula nº. 78

Camapuã-MS, 08 de junho de 2022

Sumário

1	Proprietário:	5
2	Objeto da Avaliação	5
2.1	Tipo do bem	5
2.2	Descrição sumária do bem	5
3	Finalidade do laudo	6
4	Objetivo da avaliação	6
5	Identificação e caracterização do bem avaliando	6
5.1	Confrontantes	6
6	Roteiro de acesso ao imóvel avaliando	7
7	Indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha	15
8	Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados.	16
8.1	Pesquisa de valores	16
8.2	Tratamento dos dados	16
8.2.1	Tratamento por fatores	16
8.2.2	Homogeneização dos dados	16
8.2.3	Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet	21
8.2.4	Cálculo de amplitude do intervalo de confiança	22
8.2.5	Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando	22
9	Data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência	23
9.1	Data da vistoria e da pesquisa	23
9.2	Conclusão:	23
9.2.1	Potencialidades do imóvel.	24
9.3	Resultado da avaliação:	31
10	Qualificação e assinatura do profissional responsável pela avaliação	32
11	Local e data do laudo:	32

REFERÊNCIAS	32
APÊNDICE A - HOMOGENEIZAÇÃO	33
APÊNDICE B - SANEAMENTO AMOSTRAL E CAMPO DE ARBÍTRIO	34
ANEXO A - ANÁLISE DAS CONDIÇÕES DE ACESSO	35
ANEXO B - FATORES DE RECURSOS HÍDRICOS	36
ANEXO C - CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DE SOLOS DE ACORDO COM AS SUAS LIMITAÇÕES.....	37
ANEXO D - CRITÉRIO DE CHAUVENET E TABELA T DE STUDENT	39

Folha de Resumo

Autos nº. 0801205-13.2017.8.12.0006

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário

Exequente: Credicoamo Crédito Rural Cooperativa

Executado: Wilson Fraga Fontoura e outros

Mandado nº. 006.2021/003435-4

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel

Imóvel: Fazenda Santa Rosa

Proprietário: Wilson Fraga Fontoura - espólio

Tipo de Imóvel: Rural

Área do imóvel (ha): 434,9429

Área avaliada (ha): 434,9429

Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado MCDDM

Valor de Avaliação do Imóvel:

**O hectare do imóvel (inclusas as benfeitorias,
cercas e pastagens) em R\$ 170.000,00,**

**Total: R\$ 73.940.293,00 (Setenta e três milhões,
novecentos e quarenta mil, duzentos e noventa e
três reais).**

Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 2ª vara da Comarca de Camapuã/MS

Antônio Carlos Bengochea Camera, Oficial de Justiça e Avaliador, nomeado para efetuar a Avaliação de Imóvel Rural, nos autos da ação **de Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário, nº 0801205-13.2017.8.12.0006**, que tem como exequente **Credicoamo Crédito Rural Cooperativa** e como executados **Wilson Fraga Fontoura e outros**, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, mandado nº **006.2021/003435-4**, vem, mui respeitosamente, apresentar o seu laudo de:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1 Proprietário:

Wilson Fraga Fontoura – espólio

2 Objeto da Avaliação:

2.1 Tipo do bem:

Imóvel Rural

2.2 Descrição sumária do bem:

Uma gleba de terras, denominada “Fazenda Santa Rosa”, situada no município e comarca de Camapuã/MS, com área de **434,9429 hectares (Quatrocentos e trinta e quatro hectares, nove mil quatrocentos e vinte e nove metros quadrados)**, matriculada no S. R. I. de Camapuã/MS sob o nº 22.885(cópia anexa).

Avaliação Judicial

3 Finalidade do laudo:

Levantamento patrimonial.

4 Objetivo da avaliação:

Determinação do valor de mercado.

5 Identificação e caracterização do bem avaliando:**5.1 Confrontantes:**

- Fazenda Santo Antônio do Cadete
- Aeroporto de Camapuã
- Rodovia MS 338
- Chácara Alegria
- Fazenda São Simão
- Escola Agrícola Rota das Monções (Escola Técnica Marcio Elias Nery)
- Fazenda Felicidade

A Fazenda Santa Rosa é anexa ao perímetro urbano de Camapuã/MS, sendo vizinha do Aeroporto de Camapuã, da Cargill e da Escola Agrícola. A área do aeroporto foi, no passado, desmembrada do imóvel avaliando, portanto, faz parte do quadrilátero do imóvel, com acesso próprio pela Rodovia MS 338.

A área avaliando é vizinha da Empresa Cargill, a qual possui grande unidade armazenadora de grão, executando pesagem, classificação, secagem e armazenamento. vizinha, também, do Centro Estadual de Educação Profissional “Márcio Elias Nery” Escola Agrícola.

Conta ainda, em suas proximidades, com as Unidades Armazenadoras de Grãos: Germipasto e Coapuã (Cooperativa dos Agropecuaristas de Camapuã), além do Armazém “João Apoloni” e do Complexo Armazenador de Grãos da antiga CAAMAS. Este último utilizado, atualmente, pela Empresa Germipasto.

O imóvel avaliando é servido pela Rodovia BR 060 em seus limites e, ainda, pela Rodovia Estadual MS 338, a qual está com a implantação asfáltica em andamento e passa na atual entrada do imóvel avaliando.

Avaliação Judicial

O imóvel possui em suas vizinhanças um Posto de Combustível, com Lanchonete, Churrascaria e Conveniência, Oficina Mecânica para os mais diversos serviços de mecânica, inclusive de máquinas e caminhões.

É uma área privilegiada quanto à logística de transporte, insumos, mão de obra e depósito de produção.

Vizinha do núcleo urbano conhecido por Vila Industrial, com toda a infraestrutura urbana, servido por energia elétrica, iluminação pública, água tratada, transporte urbano, telefonia móvel, internet, Escola, Creche, Posto de Saúde, Mercados, Praças Esportivas, três vilas habitacionais, ruas asfaltadas etc.

A área útil do imóvel avaliando foi utilizada no plantio de soja por dez anos, com a última colheita em 2021. Atualmente está plantada com as espécies MG5 e Mombaça, voltadas para a produção de feno enfardado em rolos ou fardos retangulares, com grande consumo hoje em dia.

Após a retirada do feno, será efetuada a colheita da semente do capim, com máquinas próprias.

A produção de semente selecionada das duas variedades plantadas no imóvel avaliando está com a cotação muito alta e com grande procura, tanto para a aplicação na pecuária (formação de novas pastagens), quanto para a aplicação na agricultura. Atualmente é muito recomendada para ser utilizada como cobertura de solo para o plantio direto da soja, sendo que estas variedades oferecem excelente proteção e adubação ao solo, além de preservar a umidade.

6 Roteiro de acesso ao imóvel avaliando:

O imóvel está localizado na região da Vila Industrial, com o seguinte roteiro de acesso:

- ⇒ ponto inicial do centro urbano de Camapuã, seguir pela Rodovia BR 060, sentido Camapuã/Posto São Pedro, percurso de 6 km,
- ⇒ virar à esquerda, acesso à Rodovia MS 338, sentido Aeroporto, por aproximadamente 500 metros e entrar à esquerda.

Avaliação Judicial

As imagens colacionadas a seguir, foram obtidas no imóvel avaliando, na data da vistoria in loco e retratam as excelentes condições da pastagem, já iniciando a colheita do feno.



Avaliação Judicial



Avaliação Judicial



Avaliação Judicial



Avaliação Judicial



Avaliação Judicial



Avaliação Judicial



7 Indicação do(s) Método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha:

Esclareço que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo obedeceram ao critério de transação vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável.

Quanto ao Método para esta avaliação, foi usado o **Método comparativo direto de dados de mercado - MCDDM**, com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR 14653 (ABNT, 2019). Pelo Método comparativo, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por ha) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição *t* de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, Apêndice D.

8 Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados

8.1 Pesquisa de valores

Imóvel	Informante	Área	Valor	O/T	Valor ha
1	Infoimóveis ¹	8,6	R\$ 4.000.000,00	O	R\$ 465.116,28
2	Infoimóveis ²	1,12	R\$ 850.000,00	O	R\$ 758.928,57
3	Infoimóveis ³	1,06	R\$ 750.000,00	O	R\$ 707.547,17
4	Infoimóveis ⁴	2,7	R\$ 1.500.000,00	O	R\$ 555.555,56
5	Infoimóveis ⁵	100,00	R\$ 6.500.000,00	O	R\$ 65.000,00
6	Infoimóveis ⁶	248,18	R\$ 17.900.000,00	O	R\$ 73.608.,03
7	Particular ⁷	1.000,00	R\$ 198.000.000,00	O	R\$ 198.000,00
8	ImóvelWeb ⁸	2.623	R\$ 190.350.000,00	O	R\$ 72.569,58
9	Infoimóveis ⁹	1.527	R\$ 38.000.000,00	O	R\$ 24.885,40
10	Infoimóveis ¹⁰	790,00	R\$ 20.500.000,00	O	R\$ 25.949,37

8.2 Tratamento de dados:

Tipo de Tratamento: Estatística descritiva

8.2.1 Tratamento por fatores

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

¹ <<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-chacara-zona-rural/398018>>

² <<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-chacara-zona-rural/374232>>

³ <<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-chacara-primo-maffissoni/270767>>

⁴ <<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-chacara-fenix/272285>>

⁵ <<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/454373>>

⁶ <<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/445521>>

⁷ Fazenda Água Limpa, BR 060

⁸ <[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-camapua-rural-2-dormitor ios-1-2965449654.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-camapua-rural-2-dormitor-ios-1-2965449654.html)>

⁹ <<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/441493>>

¹⁰ <<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/441521>>

Avaliação Judicial

- Fator de Oferta (F_o)

Usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados, isto ocorre devido a elasticidade de preço por parte do vendedor, que tende a ceder no curso da negociação, devendo este fator ser aferido por meio de observação de mercado. Imóveis em transação fator = 1,00. Os descontos para vendas no mercado local estão sendo praticados com um fator de 0,90.

Oferta	Transação
0,90 ou 0,95 (quando for o caso)	1,00

- Coeficiente de Condições de Acesso (W_{acesso})

A análise de condições de acesso, tanto do imóvel avaliando, quanto da amostra, tomou por base a Escala Mendes Sobrinho, citada por Moreira (2001). Com os fatores de homogeneização encontrados, chegou-se ao Coeficiente de Condições de Acesso:

Fator de Condições de Acesso do Avaliando

Fator de Condições de Acesso do Pesquisado

$$W_{\text{acesso}} = \frac{F_{\text{acesso}} A}{F_{\text{acesso}} P}$$

Imóvel	Facesso	Wacesso
Avaliando	1,05	
1	1,05	1
2	1,05	1
3	1,11	0,94594595
4	1,05	1
5	1,05	1
6	1,05	1
7	1	1,05
8	1,25	0,84
9	1,25	0,84
10	1,11	0,94594595

Avaliação Judicial

- Coeficiente de Recursos Hídricos (W_{rh})

Refere-se às diferenças na classificação dos imóveis analisados, quanto à presença de recursos hídricos naturais ou artificiais, citada por Baltazar (2015). Para esta avaliação o imóvel avaliado foi classificado como normal e o Coeficiente de Recursos Hídricos calculado como segue:

Imóvel	F_{rh}	W_{rh}
Avaliando	0,77	
1	0,99	0,78
2	0,99	0,78
3	0,99	0,78
4	0,99	0,78
5	0,99	0,78
6	0,99	0,78
7	0,99	0,78
8	0,99	0,78
9	0,99	0,78
10	0,99	0,78

Avaliação Judicial

- Fator de Capacidade de Uso do Solo (F_{cus})

Refere-se às classes de capacidade de uso de solo, de acordo com as suas limitações, segundo a Escala de Norton, citada por Martins (2014) e Lima (2011).

Imóvel	F_{cus}	W_{cus}
Avaliando	1	
1	1	1
2	1	1
3	1	1
4	1	1
5	1	1
6	1	1
7	1	1
8	1,14	0,877193
9	1,14	0,877193
10	1,14	0,877193

- Coeficiente de Localização (W_{loc})

Refere-se s diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, uma vez que, por mais assemelhados que os elementos sejam, a amostragem possui discrepâncias relativas localização

Fator de Localização do Avaliando

Fator de Localização do Pesquisado

$$W_{loc} = \frac{F_{locA}}{F_{locP}}$$

Avaliação Judicial

O fator localização do imóvel avaliando, bem como das amostras utilizadas, foi calculado conforme tabela abaixo

Imóvel	F _{loc}	W _{loc}
Avaliando	1,26	
1	1,26	1
2	1,26	1
3	1,26	1
4	1,26	1
5	1,26	1
6	1,26	1
7	1,04	1,211538462
8	1,018	1,237721022
9	1,001	1,258741259
10	1,145	1,100436881

- Coeficiente de área (W_{area})

Imóvel	Área	F _{area}	W _{area}
Avaliando	434,9429		
1	8,6	0,25	0,374987
2	1,12	0,25	0,225266
3	1,06	0,25	0,222187
4	2,7	0,25	0,280694
5	100	0,25	0,692456
6	243,18	0,25	0,864717
7	1.000	0,125	1,109675
8	2.623	0,125	1,251831
9	1.527	0,125	1,169973
10	790	0,125	1,077456

8.2.2 Homogeneização dos dados

A Homogeneização dos dados é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando (ABNT, 2019, 3.1.25) Valores homogeneizados (X_i), em R\$/ha, conforme Apêndice A.

Média:

$$\bar{X} = \sum (X_i) / n$$

Desvio padrão:

$$S = \sqrt{(\sum (X - X_i)^2) / (n - 1)}$$

8.2.3 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:

$$d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$$

8.2.4 Cálculo de amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S / \sqrt{(n - 1)}$$

e

$$Ls = X + tc * S / \sqrt{(n - 1)}$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e $(n - 1)$ graus de liberdade.

8.2.5 Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

O valor unitário foi determinado entre os limites do intervalo de confiança.

9 Data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência:

9.1 Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado no dia 14/02/2022.

Pesquisa realizada entre 15/02 e 31/05/2022.

9.2 Conclusão:

A localização da área avaliada e o potencial de produção agrícola possibilita a sua cômoda divisão em áreas menores, de pelo menos quatro hectares, formando chácaras adjacentes ao perímetro urbano de Camapuã com facilidade para o escoamento de sua produção.

A hipótese de transformar o imóvel avaliando em um PROJETO IMOBILIÁRIO, dividindo-o em chácaras de 4 hectares (Fração Mínima de Parcelamento permitida no Município de Camapuã MS), permitiria que ele alcançasse valores totais em torno de 100 milhões de reais, com baixo custo de investimento.

Observa-se que pequenas chácaras em terras produtivas, próximas a núcleos urbanos, com acesso facilitado é o sonho de muitas pessoas.



Avaliação Judicial



Na atualidade, esse nicho do setor imobiliário tornou-se um verdadeiro “filão”, inclusive, com a maioria das instituições bancárias oferecendo financiamento com juros baixos para a aquisição deste tipo de imóvel rural, com garantia imobiliária.

O imóvel avaliando oferece uma gama de opções altamente rentáveis, em razão de sua localização, terras férteis, com média de argila em torno de 38% (trinta e oito por cento) e uma topografia com predominância plana.

9.2.1 Potencialidades do imóvel

Destaca-se algumas potencialidades do imóvel, as quais, sem dúvida nenhuma, acrescentam números positivos que justificam a valorização dele.

Na agricultura:

Excelente para o plantio de grãos, tais como soja, milho, sorgo, milheto, feijão e arroz, bem como a cana de açúcar.

Na pecuária:

Possibilidade de apascentamento médio de três cabeças por hectare durante o ano todo, seja na seca ou na chuva.

Especialmente apto para a implementação de confinamento bovino, com a produção de grande parte do alimento utilizado para o trato dos animais.

Quanto logística, possui excelente localização (em cima do asfalto, encostado aos armazéns), com alta capacidade de captação de animais e facilidade do recebimento de insumos e escoamento da produção, podendo realizar um confinamento de grandes proporções.

Na suinocultura:

Com a crescente demanda da carne suína, consumo interno/exportação, com a “Aurora Alimentos” instalada a apenas 74km do imóvel, este também está apto a oferecer uma excelente opção de atividade econômica muito rentável, com a possibilidade de instalação de inúmeros barracões para o desenvolvimento da suinocultura.

No ramo imobiliário:

Conforme já mencionado acima, o imóvel avaliando está perfeitamente apto para o desmembramento de pequenas chácaras, com área mínima de 4 hectares, que podem ser facilmente comercializadas, na atualidade, em um milhão de reais cada. Isso com pequeno investimento, apenas mão de obra na área de agrimensura e topografia e abertura de arruamento.



Avaliação Judicial



Na mineração:

Existe, no imóvel avaliando, uma área rica em cascalho de boa procedência.

A extração ocorre há vários anos, realizada especialmente por órgãos oficiais, tais como, Prefeitura e Agesul, bem como por várias empresas prestadoras de serviços em estradas, asfalto e aterro.

Ainda existe ainda, uma área com um tipo de granito, pedra utilizada para o revestimento de ruas com paralelepípedos.

Por fim, e não menos importante, há décadas que é retirada terra para aterro, pela excelente compactação e pelo alto teor ideal de argila, em torno de 35%, a chamada terra roxa.

Nesta atividade econômica existe a possibilidade de extração de milhões em terra para aterro, cascalho e pedra para paralelepípedo.

Valor impossível de ser calculado no momento, porém, é mais um ponto positivo que, sem dúvida nenhuma agrega muito valor ao imóvel.



Avaliação Judicial



Avaliação Judicial

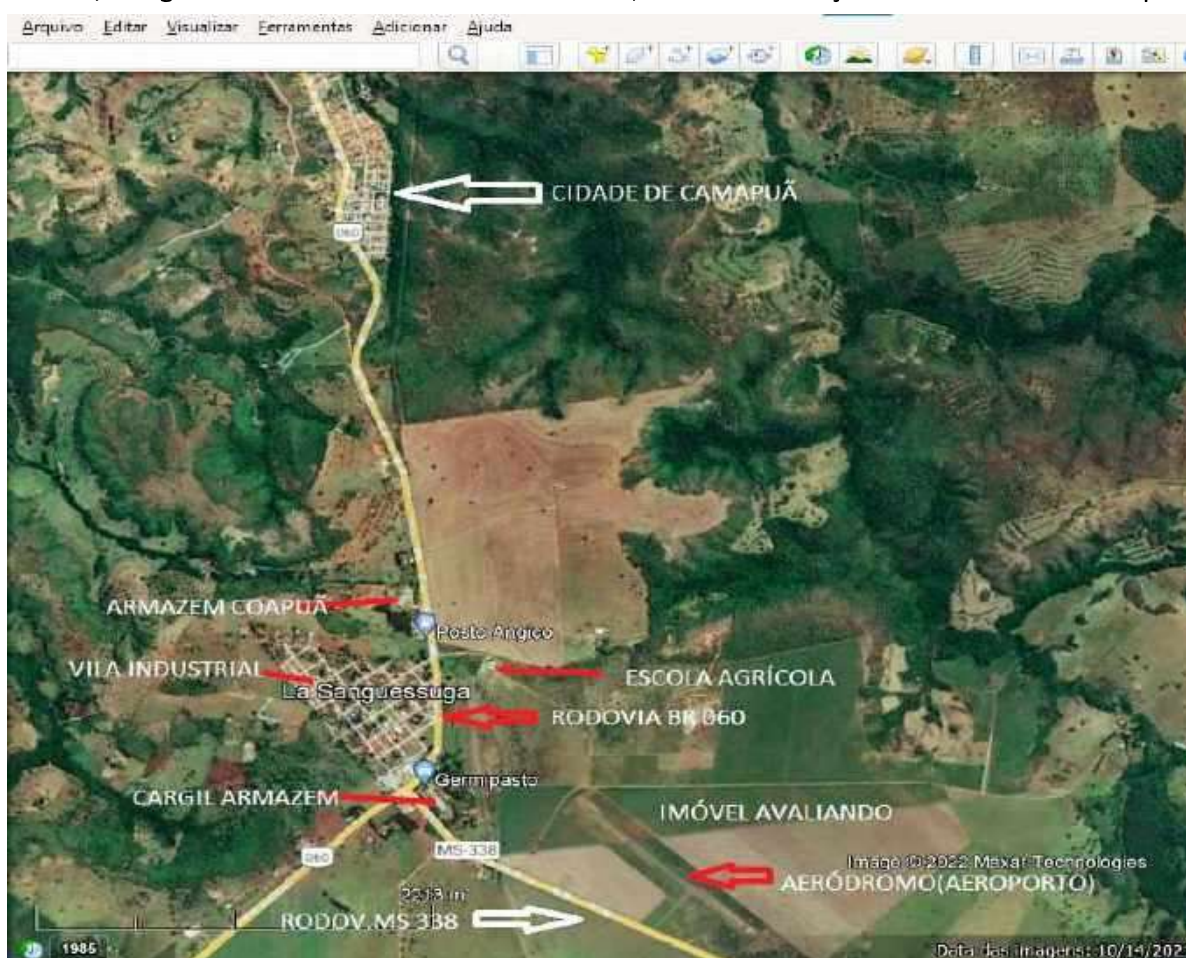


Avaliação Judicial

Em destaque o imóvel avaliando.



Abaixo, imagem via satélite do imóvel avaliando, com a localização e a cidade de Camapuã.



9.3 Resultado da avaliação:

Por todos os tens expostos, considerando ainda as características da área, a sua localização, a facilidade de acesso, o potencial de cômoda divisão do imóvel, bem como pesquisas levadas a efeito na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor de:

o hectare do imóvel, inclusas as benfeitorias, em R\$
170.000,00.

AVALIA, portanto, a área total do imóvel em:

R\$ 73.940.293,00.

(Setenta e três milhões, novecentos e quarenta mil, duzentos e noventa e três reais).

$$\underline{434,9429 \times 170.000,00 = 73.940.293,00}$$

Avaliação Judicial

10 Qualificação e assinatura do profissional responsável pela avaliação:

- Antônio Carlos Bengochea Camera (1366)
Oficial de Justiça e Avaliador
Matrícula MF 78

11 Local e data do laudo:

Camapuã-MS, 08 de junho de 2022.

Referências

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. parte 1: Procedimentos gerais. 2. ed. Rio de Janeiro, 2019. 19 p. Citado 2 vezes nas páginas 16 e 21.
- BALTAZAR, J. C. Imóveis rurais: avaliações e perícias. Viçosa: Ed. UFV, 2015. Citado na página 19.
- LIMA, M. R. d. C. Avaliação de propriedades rurais: manual básico. a engenharia de avaliações aplicadas às fazendas. 3. ed. São Paulo: Leud, 2011. Citado na página 19.
- MARTINS, D. M. Imóveis rurais: como classificar e avaliar propriedades rurais. Viçosa: Aprenda Fácil Editora, 2014. Citado na página 19.
- MOREIRA, A. L. Princípios de engenharia de avaliações. 5. ed. São Paulo: Pini, 2001. Citado na página 18.

APÊNDICE A Homogeneização

Imóvel	Valor há	Oferta/Transação	Valor s/Oferta	Wacesso	Wrh	Weus	Wloc	Warea	Valor ha homog.
1	R\$ 465.116,28	0,9	R\$ 418.604,65	1	0,777777778	1	1	0,374987	R\$ 325.581,40
2	R\$ 758.928,57	0,9	R\$ 683.035,71	1	0,777777778	1	1	0,225266	R\$ 531.250,00
3	R\$ 707.547,17	0,9	R\$ 636.792,45	0,945945946	0,777777778	1	1	0,222187	R\$ 468.510,96
4	R\$ 555.555,56	0,9	R\$ 500.000,00	1	0,777777778	1	1	0,280694	R\$ 388.888,89
5	R\$ 65.000,00	0,9	R\$ 58.500,00	1	0,777777778	1	1	0,692456	R\$ 45.500,00
6	R\$ 73.608,03	0,9	R\$ 66.247,22	1	0,777777778	1	1	0,864717	R\$ 51.525,62
7	R\$ 198.000,00	0,9	R\$ 178.200,00	1,05	0,777777778	1	1,211538	1,109675	R\$ 145.530,00
8	R\$ 72.569,58	0,9	R\$ 65.312,62	0,84	0,777777778	0,877192982	1,237721	1,251831	R\$ 37.430,62
9	R\$ 24.885,40	0,9	R\$ 22.396,86	0,84	0,777777778	0,877192982	1,258741	1,169973	R\$ 12.835,63
10	R\$ 25.949,37	0,9	R\$ 23.354,43	0,945945946	0,777777778	0,877192982	1,100437	1,077456	R\$ 15.072,53

Média RS 202.212,57

Desvio Padrão 204875,244

Coefficiente de Variação 1,013167723 Obs.: Quando CV > 15% ou 0,15 existe dispersão

Figura 2

APÊNDICE B Saneamento Amostral e Campo de Arbítrio

SANEAMENTO AMOSTRAL

critério de chauvenet

para n = 10 - d/s crítico = 1,96

Critério de Chauvenet				
Amostra	Valor ha homog.	A = Xi - X	B = A/S	C = B < VC
1	R\$ 325.581,40	123368,8303	0,60216563	permanece
2	R\$ 531.250,00	329037,435	1,606038038	permanece
3	R\$ 468.510,96	266298,3988	1,299807598	permanece
4	R\$ 388.888,89	186676,3239	0,911170721	permanece
5	R\$ 45.500,00	156712,565	0,764917039	permanece
6	R\$ 51.525,62	150686,9462	0,735505878	permanece
7	R\$ 145.530,00	56682,56504	0,276668688	permanece
8	R\$ 37.430,62	164781,9412	0,804303819	permanece
9	R\$ 12.835,63	189376,9396	0,924352479	permanece
10	R\$ 15.072,53	187140,0308	0,913434084	permanece

CAMPO DE ARBÍTRIO

Nível de confiança de 80% Tabela de Student = 1,38

Limite superior = R\$ 287.458,22

Limite inferior = R\$ 116.966,91

Valor unitário adotado p/ m² = R\$ 170.000,00

Valor do Imóvel R\$ 73.940.293,00

Figura 3

ANEXO A Análise das Condições de Acesso

ANÁLISE DAS CONDIÇÕES DE ACESSO				
SITUAÇÃO	ESCALA DE VALOR	ESCALA MENDES SOBRINHO	Fator de avaliação	Fator de homogeneização
Ótima	100,00%	Imóvel com face para a rodovia asfaltada, importância limitada nas distâncias.	1,00	1,00
Muito boa	95,00%	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.	0,95	1,05
Boa	90,00%	Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade durante o ano todo, importância significativa das distâncias.	0,90	1,11
Desfavorável	80,00%	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distâncias se equivalendo.	0,80	1,25
Má	75,00%	Como a anterior, porém interceptada por fachos nas servidões e com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa, distâncias e classe de estrada se equivalendo.	0,75	1,33
Péssima	70,00%	Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade, mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas.	0,70	1,43

Fonte:

MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de engenharia de avaliações. 5. ed. rev. e ampliada. São Paulo: Pini, 2001. p. 251.

Figura 4

ANEXO B Fatores de Recursos Hídricos

Nº	TIPO	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR	Fator de avaliação	Fator de homogeneização
1	MUITO BOM	Recursos naturais: margens de rios secundários ou grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	Entre 1,30 e 1,50 (quando relacionados qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)	1,30 a 1,50	0,77 A 0,67
2	BOM	Recursos naturais: margens de rios secundários, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixa d'água, bebedouros etc.	Entre 1,15 e 1,29 (quando relacionados qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)	1,15 a 1,29	0,87 A 0,78
3	NORMAL	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascente perene e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	Entre 1,01 e 1,14 (quando relacionados qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)	1,01 a 1,14	0,99 A 0,88
4	REGULAR	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc.	Fixo em 1,00 (quando a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural)	1	1,00 A 1,00
5	RUIM	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99 (quando relacionados qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)	0,80 a 0,99	1,25 A 1,01
6	MUITO RUIM	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79 dependendo da vocação regional e natural do imóvel	0,50 a 0,79	2,00 a 1,27

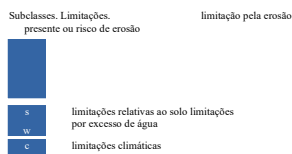
Fonte:

BALTAZAR, José Carlos. Imóveis rurais: avaliações e perícias. Viçosa: Ed. UFV, 2015. p. 17.

Figura 5

ANEXO C Classes de capacidade de uso de solos de acordo com as suas limitações

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DE SOLOS DE ACORDO COM SUAS LIMITAÇÕES ESCALA DE NORTON				Fator de avaliação		Fator de homogeneização
GRUPO	CLASSES	SUBCLASSES (Limitações)	Fator (valor relativo)			
A	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação					
	I			1,00	1,00	1,00
	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação					
	II	Subclasses	II s	0,88	0,88	1,14
			II e	0,80	0,80	1,25
			II e,s	0,74	0,74	1,35
	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação					
	III	Subclasses	III s	0,68	0,68	1,47
			III w	0,64	0,64	1,56
			III e	0,60	0,60	1,67
			III e,s	0,56	0,56	1,79
	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação					
	IV	Subclasses	IV s	0,50	0,50	2,00
			IV e	0,47	0,47	2,13
			IV e,s	0,44	0,44	2,27
Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação de solo.						
V	Subclasse	V w	0,39	0,39	2,56	
Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, com problemas simples de conservação de solo.						
VI	Subclasse	VI e	0,32	0,32	3,13	
		VI e,s	0,26	0,26	3,85	
Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação de solo.						
VII	Subclasse	VII e	0,23	0,23	4,35	
		VII e,s	0,17	0,17	5,88	
C	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água					
	VIII			0,13	0,13	7,69



Fonte: MARTINS, Domingos Mota. Imóveis rurais: como classificar e avaliar propriedades rurais. Viçosa: Aprenda Fácil Editora, 2014. p. 65.

Figura 6

Avaliação Judicial

FATORES DE PONDERAÇÃO PARA AVALIAÇÃO CONSIDERANDO A SUBCLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO																	
Situação	Classes e subclasses de capacidade de uso (%) - Escala Norton																
	I	II			III			IV			V	VI		VII		VIII	
		s	e	e,s	s	w	e	e,s	s	e	e,s	w	e	e,s	e	e,s	
	100%	88%	80%	74%	68%	64%	60%	56%	50%	47%	44%	39%	32%	26%	23%	17%	13%
Ótima 100	1,000	0,880	0,800	0,740	0,680	0,640	0,600	0,560	0,500	0,470	0,440	0,390	0,320	0,260	0,230	0,170	0,130
Muito boa 95	0,950	0,836	0,760	0,703	0,646	0,608	0,570	0,532	0,475	0,447	0,418	0,371	0,304	0,247	0,219	0,162	0,124
Bom 90	0,900	0,792	0,720	0,666	0,612	0,576	0,540	0,504	0,450	0,423	0,396	0,351	0,288	0,234	0,207	0,153	0,117
Desfavorecida 80	0,800	0,704	0,640	0,592	0,544	0,512	0,480	0,448	0,400	0,376	0,352	0,312	0,256	0,208	0,184	0,136	0,104
Mé 75	0,750	0,660	0,600	0,555	0,510	0,480	0,450	0,420	0,375	0,353	0,330	0,293	0,240	0,195	0,173	0,128	0,098
Péssima 70	0,700	0,616	0,560	0,518	0,476	0,448	0,420	0,392	0,350	0,329	0,308	0,273	0,224	0,182	0,161	0,119	0,091

Fonte:

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. Avaliação de propriedades rurais: manual básico; a engenharia de avaliações aplicadas às fazendas. 3. ed. São Paulo: Leud, 2011, p. 66.

MARTINS, Domingos Mota. Imóveis rurais: como classificar e avaliar propriedades rurais. Viçosa: Aprenda Fácil Editora, 2014. p. 69.

Figura 7

FATORES DE PONDERAÇÃO PARA HOMOGENEIZAÇÃO CONSIDERANDO A SUBCLASSE DE CAPACIDADE DE USO E																	
Situação	Classes e subclasses de capacidade de uso (%) - Escala Norton																
	I	II			III			IV			V	VI		VII		VIII	
		s	e	e,s	s	w	e	e,s	s	e	e,s	w	e	e,s	e	e,s	
	100%	88%	80%	74%	68%	64%	60%	56%	50%	47%	44%	39%	32%	26%	23%	17%	13%
Ótima 100	1,000	1,136	1,250	1,351	1,471	1,563	1,667	1,786	2,000	2,128	2,273	2,564	3,125	3,846	4,348	5,882	7,692
Muito boa 95	1,053	1,196	1,316	1,422	1,548	1,645	1,754	1,880	2,105	2,240	2,392	2,699	3,289	4,049	4,577	6,192	8,097
Bom 90	1,111	1,263	1,389	1,502	1,634	1,736	1,852	1,984	2,222	2,364	2,525	2,849	3,472	4,274	4,831	6,536	8,547
Desfavorecida 80	1,250	1,420	1,563	1,689	1,838	1,953	2,083	2,232	2,500	2,660	2,841	3,205	3,906	4,808	5,435	7,353	9,615
Mé 75	1,333	1,515	1,667	1,802	1,961	2,083	2,222	2,381	2,667	2,837	3,030	3,419	4,167	5,128	5,797	7,843	10,256
Péssima 70	1,429	1,623	1,786	1,931	2,101	2,232	2,381	2,551	2,857	3,040	3,247	3,663	4,464	5,495	6,211	8,403	10,989

Figura 8

ANEXO D - Critério de Chauvenet e Tabela t de Student

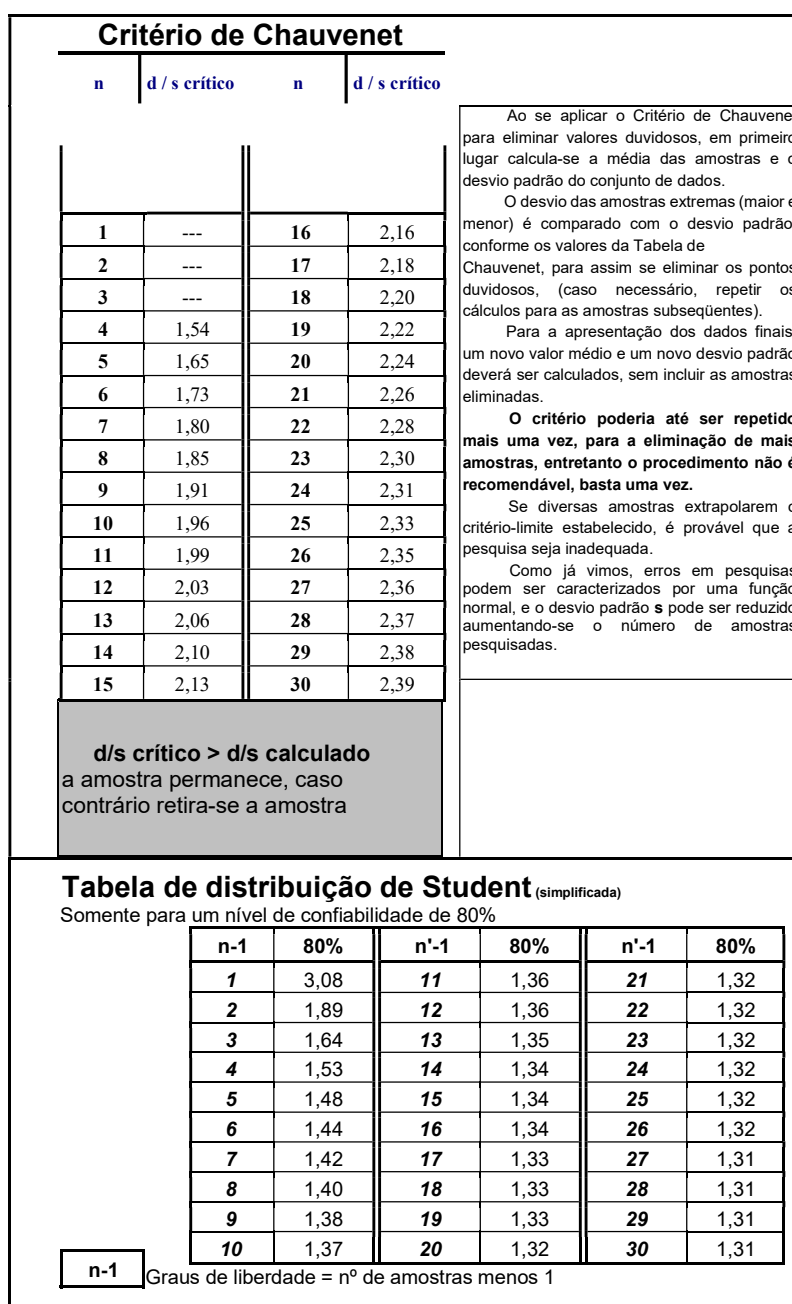


Figura 9

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL



OFÍCIO REGISTRAL
 Camapuã - MS

E-mail: ncamapua@uol.com.br
 Fone: (67) 3286-1268 / (67) 3286-1447

CERTIDÃO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 1º Ofício Registro geral de Imóveis da Comarca de
 Camapuã - Mato Grosso do Sul

Miguel Seba Neto
 oficial

MATRÍCULA 22.885 FICHA 01 Camapuã, 12 de Agosto de 2015.

Uma gleba de terras, denominada **FAZENDA SANTA ROSA**, situada no Município e Comarca de Camapuã, Estado de Mato Grosso do Sul, com a área de 434,9429 ha (quatrocentos trinta e quatro hectares e nove mil quatrocentos vinte e nove metros quadrados), com a seguinte **DESCRIÇÃO DA PARCELA**:

VÉRTICE			SEGMENTO VANTE				
Código	Longitude	Latitude	Área (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
A1W-M-0080	-53°56'12,719"	-19°34'28,924"	538,33	AA1-M-8293	221°34'	1861,73	CNE: 06.2014 Mat. 17898 Fazenda Santa Antônio do Castelo
AA1-M-8293	-53°59'55,881"	-19°35'13,967"	483,72	AA1-M-8292	202°29'	853,47	CNE: 06.2014 Mat. 17898 Fazenda Santa Antônio do Castelo
AA1-M-8292	-54°00'07,086"	-19°35'39,608"	524,27	AA1-M-8290	281°06'	498,48	CNE: 06.2014 Mat. 17898 Fazenda Santa Antônio do Castelo
AA1-M-8290	-54°00'22,866"	-19°35'31,873"	521,19	AHB-M-D276	246°20'	1444,38	CNE: 06.2014 Mat. 17898 Fazenda Santa Antônio do Castelo
AHB-M-D276	-54°01'08,256"	-19°35'55,518"	553,82	AHB-M-D275	310°57'	881,31	CNE: 06.2014 Mat. 18018 AGRISUL - Aeroporto de Camapuã
AHB-M-D275	-54°01'31,092"	-19°35'36,729"	546,33	AHB-M-D268	288°22'	29,37	CNE: 06.2014 Mat. 18118 AGRISUL - Aeroporto de Camapuã
AHB-M-D268	-54°01'32,066"	-19°35'36,755"	545,79	AHB-M-D289	221°04'	205,26	CNE: 06.2014 Mat. 18118 AGRISUL - Aeroporto de Camapuã
AHB-M-D289	-54°01'35,563"	-19°35'41,786"	542,86	AHB-M-D270	130°58'	819,72	CNE: 06.2014 Mat. 18518 AGRISUL - Aeroporto de Camapuã
AHB-M-D270	-54°01'15,458"	-19°35'59,283"	553,08	AHB-M-D271	220°43'	242,83	CNE: 06.2014 Mat. 18518 AGRISUL - Aeroporto de Camapuã
AHB-M-D271	-54°01'20,894"	-19°35'05,260"	548,51	AHB-M-D272	298°36'	918,88	Fazenda de Domínio da Rodovia Estadual MS-285
AHB-M-D272	-54°01'48,231"	-19°35'52,388"	533,84	AHB-M-D278	343°13'	99,92	CNE: 06.2014 Mat. 23099 Chacara Negra
AHB-M-D278	-54°01'50,220"	-19°35'49,277"	532,88	AHB-M-D273	340°14'	412,2	CNE: 06.2014 Mat. 18999 Fazenda São Sebastião
AHB-M-D273	-54°01'54,366"	-19°35'36,442"	532,89	AHB-M-D280	89°36'	365,17	CNE: 06.2014 Mat. 18840 Escola Agrícola Rota dos Monótes
AHB-M-D280	-54°01'41,767"	-19°35'36,340"	532,89	AA1-M-8338	89°24'	983,4	CNE: 06.2014 Mat. 81480 Escola Agrícola Rota dos Monótes
AA1-M-8338	-54°01'08,027"	-19°35'36,633"	541,74	AHB-M-D277	06°59'	280,13	CNE: 06.2014 Mat. 81480 Escola Agrícola Rota dos Monótes
AHB-M-D277	-54°01'06,991"	-19°35'26,327"	542,83	AHB-M-D278	05°51'	250,31	CNE: 06.2014 Mat. 75080 Prefeitura Municipal de Camapuã
AHB-M-D278	-54°01'05,074"	-19°35'18,230"	544,21	A1W-M-0079	05°36'	246,75	CNE: 06.2014 Mat. 21429 Escola Agrícola Rota dos Monótes
A1W-M-0079	-54°01'09,239"	-19°35'10,180"	548,36	A1W-M-0080	79°56'	799,4	CNE: 06.2014 Mat. 21574 Fazenda Fátima
A1W-M-0080	-54°00'38,624"	-19°35'04,626"	529,45	A1W-M-0070	80°58'	817,91	CNE: 06.2014 Mat. 21574 Fazenda Fátima
A1W-M-0070	-54°00'20,997"	-19°34'54,759"	485,23	A1W-M-0068	23°22'	266,6	CNE: 06.2014 Mat. 21574 Fazenda Fátima
A1W-M-0068	-54°00'17,369"	-19°34'46,901"	505,68	A1W-M-0067	50°18'	123,32	CNE: 06.2014 Mat. 21574 Fazenda Fátima
A1W-M-0067	-54°00'14,116"	-19°34'44,337"	526,06	A1W-M-0066	26°52'	139,53	CNE: 06.2014 Mat. 21574 Fazenda Fátima

Continua no Verso

Pag.: 001/009
 Certidão na última página

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSNEY MASSAROTTO DE OLIVEIRA. Liberado nos autos digitais por M16942, em 27/06/2017 às 11:33:50. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/esaj>, informe o processo 0801205-13.2017.8.12.0006 e o código 42936B2.
 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS BENGOCHEA CAMERA. Liberado nos autos digitais por Maria Ivone Soares Aquino, em 10/06/2022 às 14:53. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0801205-13.2017.8.12.0006 e o código 95B7570.

MATRICULA 22.885			FICHA 01vs				
A1W-M-0066	-54°30'11,952"	-19°34'40,190"	543,89	A1W-M-0064	53°30'	33,25	CMS: 08.2014 Mat. 21674 Fazenda Particular
A1W-M-0064	-54°00'11,030"	-19°34'39,547"	547,23	A1W-M-0063	71°19'	772,8	CMS: 08.2014 Mat. 21674 Fazenda Particular
A1W-M-0063	-53°59'45,919"	-19°34'31,498"	543,76	A1W-M-0065	11°54'	3,39	CMS: 08.2014 Mat. 21674 Fazenda Particular
A1W-M-0065	-53°59'45,896"	-19°34'31,390"	543,25	A1W-M-0062	44°01'	70,35	CMS: 08.2014 Mat. 21674 Fazenda Particular
A1W-M-0062	-53°59'44,218"	-19°34'29,745"	541,39	A1W-M-0061	02°08'	673,74	CMS: 08.2014 Mat. 21674 Fazenda Particular
A1W-M-0061	-53°59'21,154"	-19°34'30,990"	534,99	A1W-M-0060	78°55'	222,48	CMS: 08.2014 Mat. 21674 Fazenda Particular

CERTIFICAÇÃO: n. 840a668e-38a7-4aac-9ebf-0fd2d0b5e99f. Trabalhos Técnicos elaborados por AGENILDO FÉLIX DE ANDRADE, Engenheiro Agrimensor, CREA 2487/MT. Código de credenciamento AHB. ART n. 11559421-MS. Cadastrado junto ao INCRA conforme CCIR, emissão 2010/2011/2012/2013/2014, código do imóvel rural - n. 999.911.514.284-4, denominação o imóvel rural - FAZENDA SANTA ROSA - área total (ha) - 434,9429 - indicações para localização do imóvel rural - Vila Lagoa - Município sede do imóvel rural - Camapuã-MS- FMP- 4.0000 - dados do titular (declarante) - WILSON FRAGA FONTOURA- CPF n. 762.717.491-00- número do CCIR-01345688153 e ITR - NIRF n. 6.591.669-7 - nome do imóvel - Fazenda Santa Rosa - Município - Camapuã-MS -Contribuinte - Wilson Fraga Fontoura. CPF n.762.717.491-00 tendo sido apresentado neste ato a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL emissão em 03/08/2015 e válida até 30/01/2016 arquivados neste Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIO: WILSON FRAGA FONTOURA, brasileiro, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG n. 752.145-SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n. 762.717.491-00, casado com FERNANDA GONÇALVES FERREIRA, brasileira, pecuarista, portadora da CIRG n. 1187.619-SSP/MS e do CPF n. 867.263.581-72, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 8.515/77, residente e domiciliado à Rua Bonfim n. 301, centro nesta cidade de Camapuã-MS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 19.943, livro 02, registro 07 em 14 de Abril de 2014 do Registro Geral de Imóveis da Comarca Camapuã-MS. Emol.R\$ 23,00, Funjecc10%-R\$ 2,30, Funadep6%-R\$ 1,38, Funde-PGE4%-R\$ 0,92, funjecc5%-1,15 FEADMP/MS10%-R\$ 2,30. O Oficial.

R.01/22.885 em 29 de Janeiro de 2016. Prot. 200.367 em 29/01/16.

ONUS: CEDULA DE CREDITO BANCARIO n. 2016.040.00008. **CREDOR:** CREDICOAMO

Continua na Ficha Nº

Pag.: 002/009
 Certidão na última página

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSNEY MASSAROTTO DE OLIVEIRA. Liberado nos autos digitais por M16942, em 27/06/2017 às 11:33:50. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/esaj>, informe o processo 0801205-13.2017.8.12.0006 e o código 42936B2.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS BENGOCHEA CAMERA. Liberado nos autos digitais por Maria Ivone Soares Aquino, em 10/06/2022 às 14:53. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0801205-13.2017.8.12.0006 e o código 95B7570.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL



OFÍCIO REGISTRAL
 Camapuã - MS

E-mail: ricamapua@uol.com.br
 Fone: (67) 3286-1288 / (67) 3286-1447

CERTIDÃO

Miguel Seba Neto
 oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 1º Ofício Registral geral de Imóveis da Comarca da
 Carneiros - Mato Grosso do Sul

MATRICULA	FICHA	Camapuã.	29a	Janeiro de 20	16
22.885	02				Arquivo

CREDITO RURAL COOPERATIVA Ag. de Maracaju-MS. **DEVEDOR:** WILLIAN FRAGA FONTOURA CPF n. 798.452.151-49. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** WILSON FRAGA FONTOURA CPF n. 762.717.491-00 e s/m FERNANDA GONÇALVES FERREIRA CPF n. 867.263.581-72. **VALOR:** R\$500.000,00 (Quinhentos mil reais). **EMIÇÃO:** em 28/01/2016. **VENCIMENTO:** Em 01/03/2016. **GARANTIA:** Em hipoteca ocular de 1º GRAU e sem concorrência de terceiros o imóvel desta matrícula. Foi apresentado neste ato o CCIR 2010/2011/2012/2013/2014 cad. Do imóvel n.999.911.514.284-4-denominação do imóvel rural: Faz. Santa Rosa - área total 434,9429ha - nome do detentor: Wilson Fraga Fontoura e a Certidão Negativa da Receita Federal NIRF n.8.591.689-7 - nome do imóvel Faz. Santa Rosa - nome do contribuinte Wilson Fraga Fontoura - área 434,9 ha - emitida em 29/01/16 válida até 27/07/16 arquivados neste RI. Emol.R\$2.892,00-Funjecc 10% R\$289,20-Funadep6%R\$173,52 - Funde PGE4%R\$115,68-Feedmp/MS10%R\$289,20-Funjecc 5% R\$144,60. **Selado digitalmente** sob n. AKX87.972-667. **Certifico e dou fé.**
 Oficial *[Assinatura]*

R.02/22.885 em 10 de Março de 2016. Prot. 200.590 em 10/03/16.
ONUS: CEDULA DE CREDITO BANCÁRIO n. 2016.040.00012. **CREADOR:** CREDICOAMO CREDITO RURAL COOPERATIVA - MARACAJU-MS. **DEVEDOR:** WILLIAN FRAGA FONTOURA CPF n. 798.452.151-49. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** WILSON FRAGA FONTOURA 762.717.491-00 e s/m FERNANDA GONÇALVES FERREIRA CPF n. 867.263.581-72. **VALOR:** R\$1.200.000,00 (Um milhão e duzentos reais). **EMIÇÃO:** em 09/03/2016. **VENCIMENTO:** Em 15/09/2016. **GARANTIA:** Em hipoteca ocular de 2º GRAU e sem concorrência de terceiros o imóvel desta matrícula. Foi apresentado neste ato o CCIR 2010/2011/2012/2013/2014 cad. Do imóvel n.999.911.514.284-4-denominação do imóvel rural: Faz. Santa Rosa - área total 434,9429ha - nome do detentor: Wilson Fraga Fontoura e a Certidão Negativa da Receita Federal NIRF n. 8.591.689-7-nome do imóvel -Fazenda Santa Rosa - nome do contribuinte Wilson Fraga Fontoura - área 434,9ha - emitida em 29/01/16 válida até 27/07/16 arquivados neste RI. Emol.R\$2.892,00-Funjecc 10% R\$289,20-Funadep6%R\$173,52 - Funde PGE4%R\$115,68-Feedmp/MS10%R\$289,20-Funjecc 5% R\$144,60. **Selado digitalmente** sob n. ALI82743-950. **Certifico e dou fé.**
 Oficial *[Assinatura]*

R.02/22.885 em 04 de Maio de 2016. Prot. 200.950 em 04/05/16.
ONUS: CEDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA n. 2016.040.06042. **CREADOR:** CREDICOAMO CREDITO RURAL COOPERATIVA AG.de Maracaju-MS. **DEVEDOR:** WILLIAN FRAGA FONTOURA CPF n. 798.452.151-49. **INTERVENIENTE HIPOTECANTES:** WILSON FRAGA FONTOURA CPF n. 762.717.491-00 e s/m FERNANDA GONÇALVES FERREIRA CPF n. 867.263.581-72. **VALOR:** R\$1.200.000,00 (Um milhão e duzentos reais). **EMIÇÃO:** em 03/05/2016. **VENCIMENTO:** Em 22/09/2017. **GARANTIA:** Em hipoteca ocular de 3º GRAU e sem concorrência de terceiros somente uma área de 178.5535 há do imóvel desta matrícula. Foi apresentado neste ato o CCIR 2010/2011/2012/
 Continua no verso

Pag.: 003/009
 Certidão na última página

Este documento é copia do original assinado digitalmente por ROSNEY MASSAROTTO DE OLIVEIRA. Liberado nos autos digitais por M16942, em 27/06/2017 às 11:33:50. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/esaj>, informe o processo 0801205-13.2017.8.12.0006 e o código 42936B2.
 Este documento é copia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS BENGOCHEA CAMERA. Liberado nos autos digitais por Maria Ivone Soares Aquino, em 10/06/2022 às 14:53. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0801205-13.2017.8.12.0006 e o código 95B7593.

MATRÍCULA 22.885	FICHA 02vs
----------------------------	----------------------

VAREJO

2013/2014 cod. Do imóvel n.999.911.514.284-4-denominação do imóvel rural: Faz.Santa Rosa - área total 434,9429ha - nome do detentor: Wilson Fraga Fontoura e a Certidão Negativa da Receita Federal NIRF n.6.591.669-7-nome do imóvel -Fazenda Santa Rosa - nome do contribuinte Wilson Fraga Fontoura - área 434,9ha - emitida em 29/01/16 válida até 27/07/16 arquivados neste RI. Emol.R\$2.892,00-Funjecc 10% R\$289,20 - Funadep6%R\$173,52 - FundePGE4%R\$115,68-Feadmp/MS10%R\$289,20 - Funjecc 5% R\$144,60.Selado digitalmente sob n. ALR79011-031.Certifico e dou fé. Oficial *[assinatura]*.

R.04/22.885 em 04 de Maio de 2016. Prot. 200.851 em 04/05/16.
ONUS: CÉDULA CREDITO BANCARIO n. 2016.040.00041. **CREDOR:** CREDICOAMO CREDITO RURAL COOPERATIVA AG.de Maracaju-MS. **DEVEDOR:** WILLIAN FRAGA FONTOURA CPF n. 798.452.151-49. **INTERVENIENTE HIPOTECANTES:** WILSON FRAGA FONTOURA CPF n. 782.717.491-00 e s/m FERNANDA GONÇALVES FERREIRA CPF n. 867.263.581-72. **VALOR:** R\$3.000.000,00(Trés milhões de reais). **EMISSÃO:** em 02/05/2016. **VENCIMENTO:** Em 16/06/2017. **GARANTIA:** Em hipoteca cédular de 4º GRAU e sem concorrência de terceiros somente uma área de 178,5535 ha do imóvel desta matrícula. Foi apresentado neste ato o CCIR 2010/2011/2012/2013/2014 cod. Do imóvel n.999.911.514.284-4-denominação do imóvel rural: Faz.Santa Rosa - área total 434,9429ha - nome do detentor: Wilson Fraga Fontoura e a Certidão Negativa da Receita Federal NIRF n.6.591.669-7-nome do imóvel -Fazenda Santa Rosa - nome do contribuinte Wilson Fraga Fontoura - área 434,9ha - emitida em 29/01/16 válida até 27/07/16 arquivados neste RI Emol.R\$2.892,00-Funjecc 10% R\$289,20 - Funadep6%R\$173,52 - FundePGE4%R\$115,68-Feadmp/MS10%R\$289,20 - Funjecc 5% R\$144,60.Selado digitalmente sob n. ALR79015-494.Certifico e dou fé. Oficial *[assinatura]*.

R.05/22.885 em 02 de Junho de 2016. Prot. 201.147 em 02/06/16.
ONUS: CÉDULA DE CREDITO BANCARIO- CCB n. 2016.040.00080. **CREDOR:** CREDICOAMO CREDITO RURAL COOPERATIVA Ag. de Maracaju-MS. **DEVEDOR:** WILLIAN FRAGA FONTOURA CPF n. 798.452.151-49. **INTERVENIENTES HIPOTECANTES:** WILSON FRAGA FONTOURA CPF n. 782.717.491-00 e s/m FERNANDA GONÇALVES FERREIRA CPF n. 867.263.581-72. **VALOR:** R\$2.522.004,09 (Dois milhões quinhentos e vinte e dois mil, quatro reais e nove centavos). **EMISSÃO:** em 01/06/2016. **VENCIMENTO:** Em 04/04/2017. **GARANTIA:** Em hipoteca cédular de 5º GRAU e sem concorrência de terceiros o imóvel desta matrícula. Foi apresentado neste ato o CCIR 2010/2011/2012/2013/2014 cod. Do imóvel n.999.911.514.284-4-denominação do imóvel rural: Faz. Santa Rosa - área total 434,9429ha - nome do detentor: Wilson Fraga Fontoura e a Certidão Negativa da Receita Federal NIRF n.6.591.669-7-nome do imóvel -Fazenda Santa Rosa - nome do contribuinte Wilson Fraga Fontoura - área 434,9ha - emitida em 29/01/16 válida até 27/07/16 arquivados neste RI.À servente R\$2.892,00- ao Funjecc 10% R\$289,20 - ao Funadep 6%R\$173,52 - ao Funde PGE 4%R\$115,68-Feadmp/MS 10%R\$289,20 - ao Funjecc 5% R\$144,60.Selado digitalmente sob n. ALV20103-102.Certifico e dou fé. Oficial *[assinatura]*.

Continua na Ficha Nº

Pag.: 004/009
 Certidão na última página

Este documento é copia do original assinado digitalmente por ROSNEY MASSAROTTO DE OLIVEIRA. Liberado nos autos digitais por M16942, em 27/06/2017 às 11:33:50. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/esaj>, informe o processo 0801205-13.2017.8.12.0006 e o código 42936B2.
 Este documento é copia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS BENGOCHEA CAMERA. Liberado nos autos digitais por Maria Ivone Soares Aquino, em 10/06/2022 às 14:53. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0801205-13.2017.8.12.0006 e o código 95B7593.