

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Gilmar Pinto Cabral
Engenheiro Agrimensor
CONFEA/CREA/SP/Nº: 2602011924
Perito Judicial
ART/CREA/MT/Nº 1220220238255



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:28
Número do documento: 22122109493576500000103487370
<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493576500000103487370>
Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:36

Processo: 0000860-47.1990.8.11.0041
Vara: Terceira Vara Especializada Em Direito Bancário
Comarca: Cuiabá - MT
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Exequirente: Fundo de Gestão e Recuperação – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados
Executados: Valter Miotto Ferreira
Juarez Miotto Ferreira
A. G. B. Armazéns Gerais da Barra Ltda.
Perito Judicial: Eng. Gilmar Pinto Cabral
ART/CREA/MT/Nº: 1220220238255 - data 07.12.2022

Gilmar Pinto Cabral
Engenheiro Agrimensor
CONFEA/CREA/SP/Nº: 2602011924
Perito Judicial
ART/CREA/MT/Nº 1220220238255



Laudo Pericial Avaliatório

1 - Dados do Processo

Processo: 0000860-47.1990.8.11.0041
Vara: Terceira Vara Especializada Em Direito Bancário
Comarca: Cuiabá - MT
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Fundo de Gestão e Recuperação – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados
Executados: Valter Miotto Ferreira
Juarez Miotto Ferreira
A. G. B. Armazéns Gerais da Barra Ltda.
Perito Judicial: Eng. Gilmar Pinto Cabral
ART/CREA/MT/Nº: 1220220238255 - data 07.12.2022

2 - Valor Calculado Avaliatório

Segue o valor do cálculo avaliatório com base nas amostras colhidas de cada matrícula que estão registradas no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá – MT, conforme segue abaixo:

Matrícula: 3.051

Área: 947,9903 ha
Valor: R\$ 78.409.381,01

(Setenta e Oito Milhões e Quatrocentos e Nove Mil e Trezentos e Oitenta e Um Real e Um Centavo).

Matrícula: 3.270

Área: 473,6555 ha
Valor: 39.176.573,44

(Trinta e Nove Milhões Cento e Setenta e Seis Mil e Quinhentos e Setenta e Três Reais e Quarenta e Quatro Centavos).



Matrícula: 3.271

Área: 1.988,2535 ha
Valor: R\$ 160.023.270,22

(Cento e Sessenta Milhões e Vinte e Três Mil e Duzentos e Setenta Reais e Vinte e Dois Centavos).

Matrícula:3.272

Área: 1.404,6164 ha
Valor: R\$ 101.655.290,54

(Cento e Um Milhões e Seiscentos e Cinquenta e Cinco Mil e Duzentos e Noventa Reais e Cinquenta E Quatro Centavos).

Matrícula:3.273

Área: 909,1633 ha
Valor: R\$ 58.859.476,28

(Cinquenta e Oito Milhões e Oitocentos e Cinquenta e Nove Mil e Quatrocentos e Setenta e Seis Reais e Vinte e Oito Centavos).

3 - Descrição do Objeto da Avaliação

Num: 102608161 – Pág. 1-2, nomeação para atuação de perito judicial para as avaliações dos bens dos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá – MT.

Num: 104211358 – Pág. 2 – Item 02, citando as matrículas **3.051, 3.270, 3.271, 3.272 e 3.273**, que serão avaliadas.

A perícia foi iniciada no **dia 12 de Dezembro de 2022 as 08h (oito horas)**, na frente do Fórum da Comarca de Matupá – MT esteve presente este perito e o Assistente Técnico da parte Exequente o Engenheiro Cácio Zanatta.

O objetivo desta avaliação é apurar o valor atual de mercado das áreas descritas nas Matrículas com os seus registros imobiliários registrados no Cartório do Primeiro Ofício de Matupá – MT;

- Matrícula: 3.051 - 947,9903 ha
- Matrícula: 3.270 - 473,6555 ha
- Matrícula: 3.271 - 1.988,2535 ha
- Matrícula: 3.272 - 1.404,6164 ha
- Matrícula: 3.273 - 909,1633 ha



Segue a carta imagem e croqui com as coordenadas dos vértices em apêndice para simples visualização geral de cada área.

Para realização deste trabalho será executado o cálculo comparativo das amostras colhidas pelos corretores com conhecimento dos valores aproximado por hectare das áreas que se situam na região de estudo, conforme prescreve a norma os fatores serão homogeneizados da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT/NBR 14653-3 (Avaliação de Bens – Imóveis Rural).

Desta forma os valores avaliados serão tratados para ser apurados os seus valores padronizados com base nas amostras colhidas.

4 - Imóvel Avaliando - Registro Imobiliário

O objetivo desta avaliação é apurar o valor de cada propriedade conforme descrito na superfície descrita no teor do registro imobiliário de cada.

Os imóveis avaliando situa-se na Estrada E-60, distante a 50 quilômetros aproximados distante da BR 163, até na entrada da sede principal, no município de Matupá – MT, desta entrada os imóveis estão interligados por em varias estradas viciniais internas.

Segue a carta imagem em apêndice para simples visualização geral da área, com as coordenadas geográficas e Planas/UTM dos vértices.

Os referidos imóveis foram localizados através das coordenadas Planas UTM, que constam no teor da descrição do perímetro de cada matrícula.

4.1 - Registro Fotográfico

O registro fotográfico encontra-se na parte citada de cada matrícula do cálculo de cada área onde foi registrado parte das áreas consolidadas de cultivo de soja, a parte que não está aberta está destacada na carta imagem.



4.2 - Carta Imagem

Segue em apêndice a Carta Imagem apenas para visualização, onde mostra a área de lavoura, área de reserva legal, APP nas margens dos cursos d'água e pequena parte de pastagem.

5 - Avaliação do Imóvel Rural

Para fazer a avaliação de um imóvel rural no método comparativo, se faz necessárias coletas de imóveis em ofertas que estão situados na mesma região do imóvel avaliado com características semelhantes ao imóvel avaliando, sendo determinados fatores com estas amostras, para que seja possível comparar todas as amostras com a área avaliada conforme as normas da **ABNT -14653-3** **Avaliação de Bens – Imóveis Rurais**.

Serão necessárias no mínimo três amostras e nesta avaliação foram adotadas cinco amostras.

Observação: Nas áreas específicas das matrículas acima citadas, não foram encontradas imóveis semelhantes com as mesmas características para venda ou já vendidas na mesma região.

Desta forma a norma da ABNT-14653 estabelece o seguinte procedimento.

8.1.2 Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Justificativa: Foram adotadas informações de imobiliária e corretores de imóveis que forneceram os valores do hectare da região em que se situa a área em questão, os valores informados são indexados em saca de soja, conforme seguem no item abaixo as amostras coletadas.

Os cálculos avaliatórios foram realizados através do programa:
AVALURB - Versão 6.0 – Avaliação de Imóveis Rural.
Chave / Registro / N° 72138654



5.1 - Amostras Coletadas

Amostra 01

Imobiliária Matupá:
Sérgio Desiderio: 066 99902-2260
- 700 sacas / soja / ha

Amostra 02

Flavio Matos: CRECI 11935
066 99612-4783
- 650 sacas / soja / ha

Amostra 03

Antônio Borges de Carvalho: CRECI 007423
066 999981-4828
- 700 sacas / soja / ha

Amostra 04

Eloy Brandão: CRECI 2903
066 99985-5450
- 600 sacas / soja / ha

Amostra 05

Ademir José Donatoni: CRECI 2781
065 99943-0905
- 600 sacas / soja / ha

Observação: As amostras coletadas foram indexadas por hectare em sacas de soja, os cálculos avaliatórios foram obedecidos o valor de mercado da saca de soja em Matupá – MT no dia 13 dezembro de 2022, conforme link que segue abaixo, o valor da saca de soja foi de **R\$ 159,06** (cento e cinquenta e nove reais e seis centavos).

https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-soja_3/12/2022
Matupá – MT: R\$ 159,06



6 - Conclusão

Nos autos os imóveis avaliados são cinco propriedades rurais, todas com a sua numeração e denominação, estão registradas no Cartório de Registros de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT.

Todas fazem parte de uma Gleba de Terras de propriedade do executado Valter Miotto Ferreira.

Todas as áreas das matrículas avaliadas estão interligadas por estradas cascalhadas em ótimas condições de tráfego.

Todos os cálculos apurados dos valores das propriedades das referidas matrículas foram através de amostras já citadas, de profissionais conhecedores dos valores de terras da região para que se aferisse um índice de similaridade dos preços de imóveis com as mesmas características.

Portanto não há nenhuma propriedade a venda na região ou próximo com as mesmas características dos imóveis avaliados.

Foram adotados todos os critérios conforme requer a norma de avaliação ABNT 14653-3 – avaliação de imóveis rurais, o item adotado neste laudo foi o método comparativo.

Seguem em separado os cálculos avaliatórios de cada matrícula, onde este destacado o valor de cada propriedade conforme a matrícula de cada.

Cuiabá - MT, 21 Dezembro de 2022.

GILMAR PINTO
CABRAL:02639
989839

Assinado de forma
digital por GILMAR
PINTO
CABRAL:02639989839
Dados: 2022.12.21
09:36:27 -04'00'

GILMAR PINTO CABRAL
Engenheiro Agrimensor
CONFEA/CREA/SP/Nº: 2602011924
ART/CREA/SP/Nº/ 1220220238255



- ART/CREA/MT/Nº: 1220220238255
- Certidão de Registro/CREA/MT

Gilmar Pinto Cabral
Engenheiro Agrimensor
CONFEA/CREA/SP/Nº: 2602011924
Perito Judicial
ART/CREA/MT/Nº 1220220074888





Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220220238255

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

GILMAR PINTO CABRAL	RNP: 2602011924
Título Profissional: ENGENHEIRO AGRIMENSOR - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO	Registro: 134429
Empresa Contratada: 02.447,811/0001-60 - ENGEAGRI - ENGENHARIA DE AGRIMENSURA LTDA	Registro: 1892

2. Dados do Contrato

Contratante: JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA ESP. DIREITO BANCARIA DE CUIABÁ	CPF/CNPJ: 07.386.713/0001-84
Rua: AV. DES. MILTON FIGUEIREDO FERREIRA	Número: S/N
Complemento: FÓRUM CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ - MT	Bairro: CENTRO POLITICO ADMINISTRATIVO - CPA
Cidade: CUIABÁ	UF: MT
Contrato:	Celebrado em: 08/11/2022
Valor: R\$ 300.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO
Ação Institucional:	CEP: 78.050-970

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AV. DES. MILTON FIGUEIREDO FERREIRA	CENTRO POLITICO ADMINISTRATIVO - CPA	S/N	FÓRUM CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ - MT	CUIABÁ	MT	BRA	78.050-970	015°33'00.00" S 056°03'00.00" O
Data de Início: 07/12/2022	Previsão Término: 28/02/2023		Código:					
Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO	Proprietário: JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA ESP. DIREITO BANCARIA DE CUIABÁ		CPF/CNPJ: 07.386.713/0001-84					
Finalidade: JUDICIAL								

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Agrimensura - Agrimensura Legal					
	Avaliação	de agrimensura legal	para ação de legitimação de posse	1,0000	hectare
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Pr 860-47.1990.8.11.0041. Avaliação Judicial, Matrículas, 3051-3270-3271-3272/3273- CRI Matupá-MT.Munic. Matup
--

GILMAR PINTO
CABRAL:026399
89839

Assinado de forma digital
por GILMAR PINTO
CABRAL:02639989839
Dados: 2022.12.21
09:37:01 -04'00'

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local	data
026.399.898-39 - GILMAR PINTO CABRAL	
07.386.713/0001-84 - JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA ESP. DIREITO BANCARIA DE CUIABÁ	

Valor ART: R\$ 233,94

Registrada em 07/12/2022

Valor Pago: R\$ 233,94

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Trabalho relativo à Perícia Judicial

www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000



CREA-MT
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso

Nosso Número: 140000000008987497



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:28
Número do documento: 22122109493576500000103487370
<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493576500000103487370>
Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:36



CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
PESSOA FÍSICA

Lei Federal Nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso

CREA-MT

Nº 000000067921
Emissão: 08/09/2022
Validade: 07/03/2023

CERTIFICAMOS que o(a) profissional encontra-se registrado neste Conselho, nos termos da Lei 5.194/66, de 24/12/1966, conforme os dados abaixo. **CERTIFICAMOS**, ainda, face o estabelecimento nos artigos 68 e 69 da referida Lei, que o(a) interessado(a) não se encontra em débito com o CREA-MT.

Dados do(a) Profissional

Nome: GILMAR PINTO CABRAL **CPF:** 026.399.898-39
RNP: 2602011924 **Registro:** 134429 / SP **Data do Registro:** 19/07/1985 **Visto:** 4453

Título(s) Profissionais

Engenheiro Agrimensor - Definitivo **Data Colação / Formação:** 19/07/1985

Instituição / Campus: ASSOCIACAO ESCOLA DE AGRIMENSURA DE ARARAQUARA / FACULDADES INTEGRADAS DE ARARAQUARA - FIAR

Atribuição: do artigo 04, da Resolucao 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Engenheiro de Segurança do Trabalho - Definitivo **Data Colação / Formação:** 20/05/1993

Instituição / Campus: FUNDACAO UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO / FUNDACAO UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO - UFMT - CAMPUS CUIABÁ

Atribuição: ARTIGO 4º DA RESOLUÇÃO 359 DE 31/07/1991 DO CONFEA.

Especialização

Instituição / Campus: INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR BRASILEIRO LTDA / INSTITUTO ESB

Curso: DRONES E VANTS APLICADOS AS ENGENHARIAS

Tipo: ESPECIALIZAÇÃO **Data Conclusão:** 03/12/2020

Instituição / Campus: PROTECNICA PAULISTA LTDA / FACULDADE DE TECNOLOGIA OSWALDO CRUZ - FATEC OSWALDO CRUZ

Curso: PERICIA, AUDITORIA E GESTÃO AMBIENTAL

Tipo: ESPECIALIZAÇÃO **Data Conclusão:** 28/05/2012

Instituição / Campus: IPOG - INSTITUTO DE POS-GRADUACAO & GRADUACAO LTDA / IPOG - INSTITUTO DE PÓS-GRADUAÇÃO & GRADUAÇÃO - IPOG

Curso: AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Tipo: ESPECIALIZAÇÃO **Data Conclusão:** 04/12/2011

Responsabilidade Técnica

O profissional encontra-se como responsável técnico nas seguintes empresas:

CNPJ	Nome
02.447.811/0001-60	ENGEAGRI - ENGENHARIA DE AGRIMENSURA LTDA

Última Anuidade Paga

Exercício: 2022 - Parcela (1/1)

Informações / Notas



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso
Av. Historiador Rubens de Mendonça, 491 Bairro Araés, Cuiabá - MT
CEP: 78005-725 Tel: (65) 3315-3000 - atendimento@crea-mt.org.br



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:28
Número do documento: 22122109493576500000103487370
<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493576500000103487370>
Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:36



CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
PESSOA FÍSICA

Lei Federal Nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966

CREA-MT

Nº 0000000067921
Emissão: 08/09/2022
Validade: 07/03/2023

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válido em todo território nacional.

Autenticidade

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na pagina do CREA-MT www.crea-mt.org.br

Código de controle da certidão: C868760F-F78B-435F-9A68-B7504C88FE73

Data de Impressão: 09/11/2022 15:18:30



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso
Av. Historiador Rubens de Mendonça, 491 Bairro Araés, Cuiabá - MT
CEP: 78005-725 Tel: (65) 3315-3000 - atendimento@crea-mt.org.br



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:28
Número do documento: 22122109493576500000103487370
<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493576500000103487370>
Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:36



CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
PESSOA JURÍDICA

Lei Federal Nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso

CREA-MT

Nº 0000000041835
Emissão: 04/10/2022
Validade: 31/03/2023

CERTIFICAMOS que a empresa encontra-se registrada neste Conselho, nos termos da Lei 5.194/66, de 24/12/1966, conforme os dados abaixo. **CERTIFICAMOS**, ainda, face o estabelecimento nos artigos 68 e 69 da referida Lei, que a interessada não se encontra em débito com o CREA-MT.

Dados da Empresa

Registro CREA:	1892	Data Registro:	03/10/1986
CNPJ:	02.447.811/0001-60		
Razão Social:	ENGEAGRI - ENGENHARIA DE AGRIMENSURA LTDA		
Nome Fantasia:	ENGEAGRI - ENGENHARIA DE AGRIMENSURA LTDA		
Endereço:	AV HIST. RUBENS DE MENDONÇA 990, BAÚ Cuiabá / MT, ED. EMPIRE CENTER, SL 602		
CEP:	78.008-000		
Capital Social:	R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS)		
Natureza Jurídica:	Sociedade Empresária Limitada		
Objeto Social:	ESTUDOS, CONSULTORIA, PROJETOS E EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA DE AGRIMENSURA, GEODÉSIA, AVALIAÇÕES, PERÍCIAS, ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.		
Restrições ao Objeto Social:	ASSISTÊNCIA TÉCNICA E PLANEJAMENTO RURAL.		

Atividades Econômicas

Descrição	Tipo de Atividade
7112-0/00 - Serviços de engenharia	Primária
7119-7/01 - Serviços de cartografia, topografia e geodésia	Secundária
7119-7/03 - Serviços de desenho técnico relacionados à arquitetura e engenharia	Secundária
7119-7/04 - Serviços de perícia técnica relacionados à segurança do trabalho	Secundária

Quadro Societário

CPF/CNPJ	Nome	Qualificação
026.***.***-39	GILMAR PINTO CABRAL	Sócio-Administrador

Responsabilidade Técnica

Responsável:	Nº Registro:	Dt Registro:
GILMAR PINTO CABRAL	SP134429	19/07/1985
Engenheiro Agrimensor - Definitivo	do artigo 04, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.	
Engenheiro de Segurança do Trabalho - Definitivo	ARTIGO 4º DA RESOLUÇÃO 359 DE 31/07/1991 DO CONFEA.	

Última Anuidade Paga

Exercício: 2022 - Parcela (1/1)

Informações / Notas

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que seus responsáveis técnicos não se encontram em débito com o CREA-MT.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos, conforme Art. 10º da Resolução 1.121/2019.
- Válido em todo território nacional.

Autenticidade



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso
Av. Historiador Rubens de Mendonça, 491 Bairro Araés, Cuiabá - MT
CEP: 78005-725 Tel: (65) 3315-3000 - atendimento@crea-mt.org.br



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:28
Número do documento: 22122109493576500000103487370
<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493576500000103487370>
Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:36



CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
PESSOA JURÍDICA

Lei Federal Nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966

CREA-MT

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso

Nº 0000000041835
Emissão: 04/10/2022
Validade: 31/03/2023

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página do CREA-MT www.crea-mt.org.br

Código de controle da certidão: A680AE7D-79EB-4B39-9CF4-11D721827093

Data de Impressão: 04/10/2022 06:59:32



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso
Av. Historiador Rubens de Mendonça, 491 Bairro Araés, Cuiabá - MT
CEP: 78005-725 Tel: (65) 3315-3000 - atendimento@crea-mt.org.br



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:28

Número do documento: 22122109493576500000103487370

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493576500000103487370>

Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:36

Processo: 0000860-47.1990.8.11.0041

MATRÍCULA 3.051

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT

Fazenda Vô Anselmo I

Área: 947,9903 ha



CÁLCULO AVALIATÓRIO



Gilmar Pinto Cabral

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 3,051

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Juízo de Direito da 3ª Vara
Especializada Em Direito Bancário

Localiz.: Estrada E-60

Cidade: Matupá

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	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/ha)
1	105.552.210,00	948,00	111.341,99	1,00	1,00	1,00	0,80	89.073,59
2	98.012.770,00	948,00	103.389,00	1,00	1,00	1,00	0,80	82.711,20
3	105.552.210,00	948,00	111.341,99	1,00	1,00	1,00	0,80	89.073,59
4	90.473.320,00	948,00	95.435,99	1,00	1,00	1,00	0,80	76.348,79
5	90.473.320,00	948,00	95.435,99	1,00	1,00	1,00	0,80	76.348,79

F1: Área

F2: Localização

F3: Topografia

F4: Aproveitamento



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:29

Número do documento: 22122109493690100000103487372

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493690100000103487372>

Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:37

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	76.348,79
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	89.073,59
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	413.555,97
Amplitude total (R\$/ha):	12.724,80
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	3.181,20
Média aritmética (R\$/ha):	82.711,19
Mediana (R\$/ha):	82.711,20
Desvio médio (R\$/ha):	5.089,921350
Desvio padrão (R\$/ha):	6.362,400844
Variância (R\$/ha) ^ 2:	40.480.144,498232

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 x 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.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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 = 1,0000

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0000

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 7,69



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**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:

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

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

$$\text{Li = Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 78.349,27$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 82.711,19$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/ha)} = 87.073,12$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,27$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,27$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha)} = 70.304,52$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 82.711,19$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha)} = 95.117,87$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (ha)} = 947,99$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/ha)} = 82.711,19$$

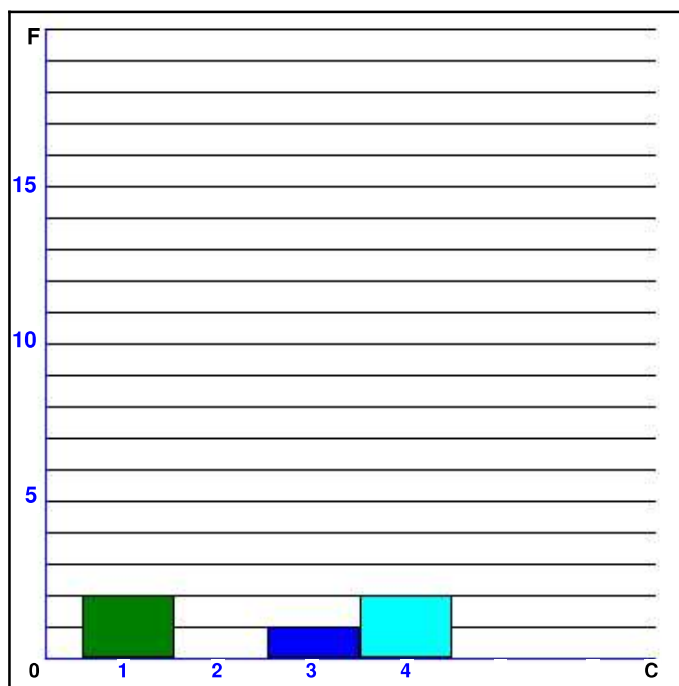
$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 78.409.381,01$$

setenta e oito milhões, quatrocentos e nove mil, trezentos e oitenta e um reais e um centavo

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

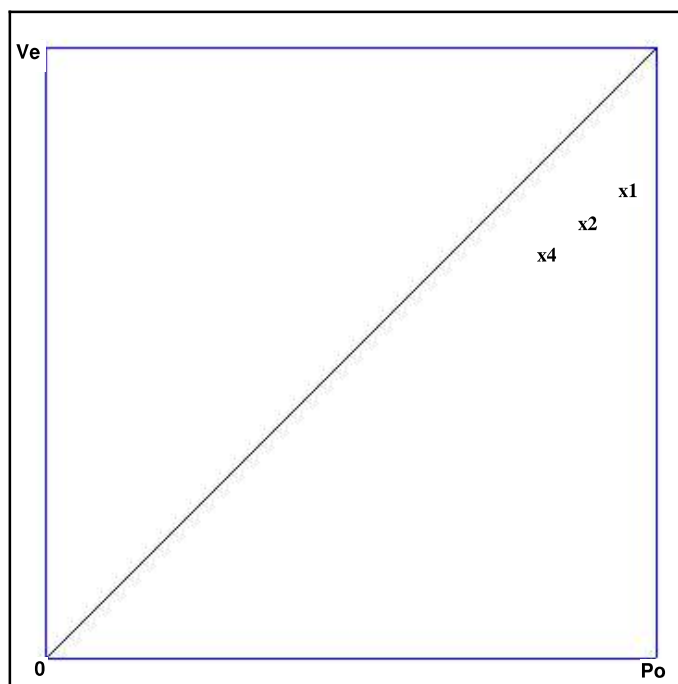
Fazenda Vô Anselmo I - Area de 947,990 ha, localizada na Estrada E-60.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))**

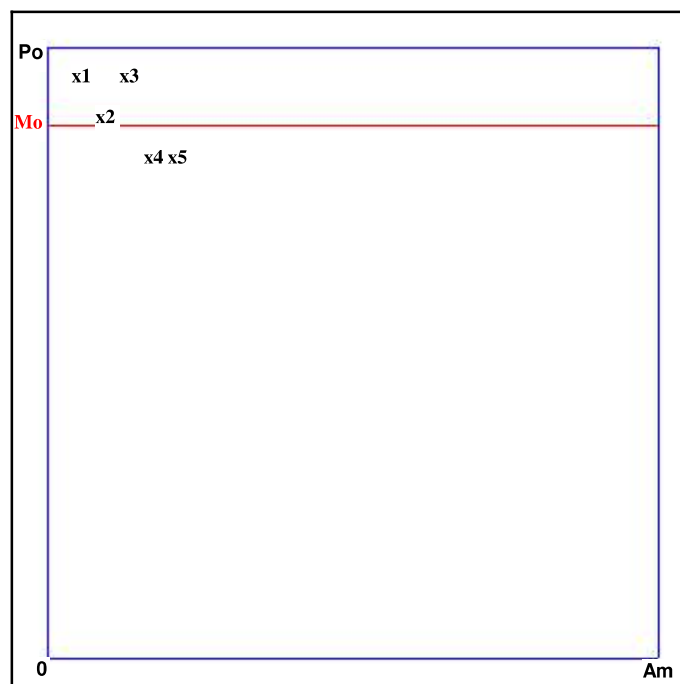
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: —————	Até	
1	76.348,79	79.529,99	2
2	79.529,99	82.711,19	0
3	82.711,19	85.892,39	1
4	85.892,39	89.073,59	2



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	111.341,99	89.073,59	0,80
2 -	103.389,00	82.711,20	0,80
3 -	111.341,99	89.073,59	0,80
4 -	95.435,99	76.348,79	0,80
5 -	95.435,99	76.348,79	0,80



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

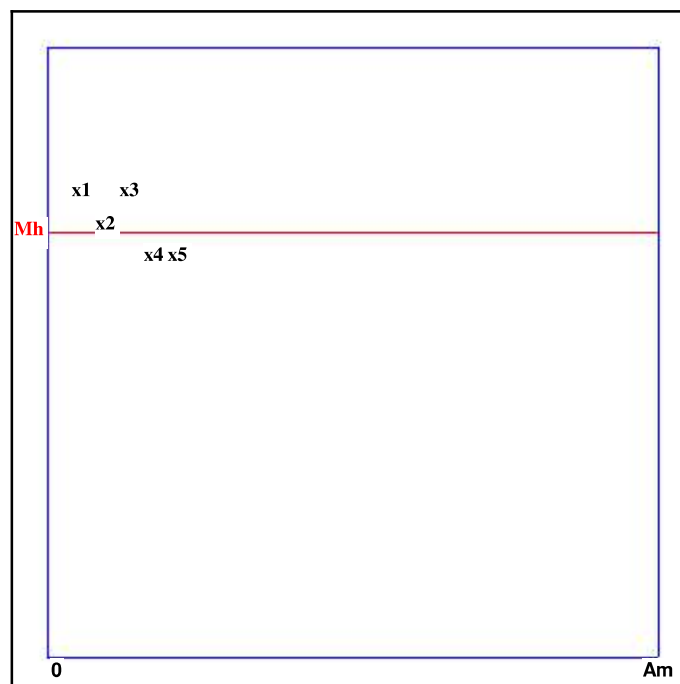
Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 103,388,99

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

	Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	111.341,99	7.953,000	7,69	
2 -	103.389,00	0,004	0,00	
3 -	111.341,99	7.953,000	7,69	
4 -	95.435,99	7.953,002	7,69	
5 -	95.435,99	7.953,002	7,69	



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 82.711,19

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	89.073,59	6.362,400	7,69
2 -	82.711,20	0,003	0,00
3 -	89.073,59	6.362,400	7,69
4 -	76.348,79	6.362,402	7,69
5 -	76.348,79	6.362,402	7,69

Data: 13/12/2022

Gilmar Pinto Cabral
Engenheiro Agrimensor



Matrícula 3.051

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT
Fazenda Vô Anselmo I
Área: 947,9903 ha



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MATUPÁ
Estado de Mato Grosso
Registro de Imóveis



Nr. da Matrícula Página

3051

01

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

DATA: Vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011).

IMÓVEL: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado **FAZENDA VÔ ANSELMO I**, correspondente a uma área de novecentos e quarenta e sete hectares, noventa e nove ares, três centiares (947,9903-has), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AS1-M-0353**, de coordenadas **N 8.888.933,08m** e **E 776.326,80m**, situada na divisa da Fazenda Vô Anselmo (código INCRA 901.440.102.830-0). Deste, segue confrontando com a Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância: 90°54'30" e 4.745,27 metros até o vértice **AS1-M-0352**, de coordenadas **N 8.888.857,86m** e **E 781.071,47m**, situado na divisa da Fazenda Vô Anselmo com a Fazenda Graúna "Gleba E" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba E", com o seguinte azimute e distância: 202°53'05" e 2.175,00 metros, até o vértice **AS1-M-0351**, de coordenadas **N 8.886.854,06m** e **E 780.225,65m**, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba E" e no limite da faixa de domínio da Estrada Municipal E-60. Deste, segue pelo limite da faixa de domínio da referida Estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: 271°42'08" e 3.928,07 metros até o vértice **AS1-M-0249**, de coordenadas **N 8.886.970,75m** e **E 776.299,32m**; 272°28'40" e 856,81 metros até o vértice **AS1-M-0350**, de coordenadas **N 8.887.007,79m** e **E 775.443,31m**, situado no limite da faixa de domínio da Estrada Municipal E-60 e na divisa da Fazenda Vô Anselmo. Deste, segue confrontando com a Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância: 24°38'58" e 2.118,33 metros até o vértice **AS1-M-0353**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 57º, WGr, tendo como datum o **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

PROPRIETÁRIA: RIO TAPAYUNA AGROPECUÁRIA LTDA, CNPJ n. 00.474.970/0001-29, com sede na Rua Castelo Branco, número 325, 5º andar, sala 52, edifício Centro Empresarial de Várzea Grande, Centro, no município de Várzea Grande (MT).

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 2.429 (dois mil, quatrocentos e vinte e nove), de vinte de setembro de dois mil e onze (20.09.2011), e Georreferenciamento averbado na AV-07/2.429, em vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011), ambos do Livro 02-RG deste Registro de Imóveis.

PROTOCOLO: Título apontado sob número seis mil, duzentos e cinco (6.205), em vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011). Emolumentos: R\$42,30. Selo de controle digital: ABG 56130.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-01/3.051. = Certificação do Georreferenciamento =

DATA: Vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula foi georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, com **Certificação número 131106000036-84**, expedida em 15 de junho de 2011.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-02/3.051. = CCIR e ITR =

DATA: Vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011).

Conforme consta na matrícula 2.429 do Livro 2-RG desta Serventia, procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula esta cadastrado no INCRA em nome de Rio Tapayuna Piscicultura Ltda, com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural n. 901.075.106.747-8; denominação Fazenda Vô Anselmo I; área total 948,0000-ha; módulo rural, 70,0147ha; número de módulos rurais, 6,77; módulo fiscal, 90,0-ha; número de módulos fiscais, 10,5333; inscrição na Receita Federal, com NIRF 4.598.176-0.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MATUPÁ
Estado de Mato Grosso
Registro de Imóveis



Nr. da Matrícula Página

3051

01-v

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-03/3.051.

= Hipoteca Cedular =

DATA: Vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011).
Conforme **AV-02/2.429**, do Livro 2-RG desta Serventia, datada de 20 de setembro de 2010, procede-se a esta Averbação para constar que pelo **R-02/M.2.637**, de 03 de abril de 1996, e pelo **R-04/M.2.637**, de 20 de fevereiro de 1997, ambos do Livro 02-RG do Cartório do Primeiro Ofício de Peixoto de Azevedo (MT), o imóvel desta Matrícula foi dado em **HIPOTECA CEDULAR e sem concorrência de terceiros em favor do BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Cidade de Deus, s/n., no município de Osasco (SP), CNPJ n. 60.746.948/0001-12, cuja garantia foi constituída pela Cédula de Crédito Rural BNDES Automático Agrop. n. **4210/1015-96**, datada de 27 de março de 1996, e pela Cédula de Crédito Rural BNDES Automático Agrop. n. **4210/1015-96/A**, datada de 12 de fevereiro de 1997, sendo que pela primeira Cédula o Credor financiou a **RIO TAPAYUNA PISCICULTURA LTDA** o valor de **R\$787.335,66** (setecentos e oitenta e sete mil, trezentos e trinta e cinco reais, sessenta e seis centavos); com prazo de setenta e dois (72) meses; e vencimento em quinze de abril de dois mil e dois (15.04.2002), e pela segunda Cédula o Credor financiou a **RIO TAPAYUNA PISCICULTURA LTDA** o valor de **R\$197.000,00** (cento e noventa e sete mil reais); com prazo de setenta e dois (72) meses; e vencimento em quinze de fevereiro de dois mil e três (15.02.2003). Assinou em ambas as Cédulas na qualidade de avalista/garantidor/devedor solidário, **JAIRO FRANCISCO MIOTTO FERREIRA**, RG n. 944.037-SSP/MT, CPF n. 225.210.629-87. A cédula 4210/1015-96 foi registrada sob n. 139, e a Cédula 4210/1015-96/A foi registrada sob n. 206, ambas do Livro 03 RA do Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo (MT).
Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-04/3.051.

= Reserva Legal =

DATA: Vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011).
Conforme **AV-03/2.429**, do Livro 2-RG desta Serventia, datada de 20 de setembro de 2010, procede-se a esta Averbação para constar que conforme **AV-03/M.2.637**, de 11 de junho de 1996, a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, Rio Tapayuna Piscicultura Ltda, já qualificada, celebrou perante o **IBAMA**, "**Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta**", datado de 20 de maio de 1996, no qual constou que a floresta ou forma de vegetação existente na área de quatrocentos e setenta e quatro hectares (**474,00-has**), relativos a cinquenta por cento (**50%**) do **total da propriedade**, que é de 948,00 hectares, fica gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do **IBAMA**, comprometendo por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Ficou arquivada no Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo uma via do referido Termo.
Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-05/2.429.

= Penhora =

DATA: Vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011).
Conforme **AV-04/2.429**, do Livro 2-RG desta Serventia, datada de 20 de setembro de 2010, procede-se a esta Averbação para constar que conforme a **AV-05/M-2.637**, de 30 de setembro de 1999, do Livro 02-RG do Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo (MT), o **imóvel desta Matrícula foi PENHORADO**, conforme Carta Precatória n. 220/99, subscrita pelo Dr. Jamilson Haddad Campos, Juiz Substituto da Comarca de Peixoto de Azevedo (MT), extraída dos autos do Processo sob n. 262/98, do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Várzea Grande (MT), de Execução forçada de título executivo extrajudicial contra devedor solvente, em que o Banco do Bradesco S/A move contra Rio Tapayuna Piscicultura Ltda. Ficou arquivada no Cartório do Primeiro



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MATUPÁ
Estado de Mato Grosso
Registro de Imóveis



Nr. da Matrícula Página

3051

02

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Ofício de Peixoto de Azevedo uma via do documento.
Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-06/2.429.

= Penhora =

DATA: Vinte e sete de outubro de dois mil e onze (27.10.2011).
Conforme **AV-05/2.429**, do Livro 02-RG desta Serventia, datada de 19 de julho de 2011, procede-se a esta Averbação, nos termos de Certidão expedida pelo juízo da Primeira Vara Cível da Comarca de Várzea Grande (MT), assinada por Eucaris Taques Pereira, gestor(a) judiciário(a), processo 7564/1998, distribuído em 25/06/1998, tendo como partes Banco Bradesco S/A, em face de Rio Tapayuna Psicultura Ltda, Jairo Francisco Miotto Ferreira e CBL - Construtora da Barra Ltda, e valor da causa de R\$128.887,89 (cento e vinte e oito mil, oitocentos e oitenta e sete reais, oitenta e nove centavos), para constar que o imóvel desta Matrícula foi **PENHORADO** no processo referido. A intimação do devedor e nomeação de depositário do bem ocorreram através de intimação via diário oficial eletrônico.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-07/3.051

= Retificação dos números das AV-05e 06 =

Data: Trinta e um de outubro de dois mil e doze (31.10.2012).
Procede-se a este ato, de ofício, para retificar erro de digitação cometido por esta Serventia nos números das averbações 05 e 06 desta matrícula, sendo que o correto é **AV-05/3.051** e **AV-06/3.051**, e não como constou. Dou fé.

Oficial,  (Mateus Colpo).

R-08/3.051.

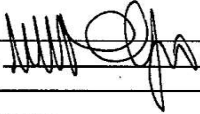
= Compra e Venda =

DATA: Primeiro de fevereiro de dois mil e treze (01.02.2013).
Conforme a Escritura Pública de **Compra e Venda** lavrada no Tabelionato de Matupá em 15 de janeiro de 2013, no Livro n. 038-AUX, folhas n. 190, 191 e 192, pelo Notário, Wilton Lemos Melo, que teve como **transmitente** Rio Tapayuna Agropecuária LTDA-ME, já qualificada; e como **adquirente** Valter Miotto Ferreira, procede-se a este registro para transferir a **totalidade da propriedade do imóvel desta matrícula para VALTER MIOTTO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário e produtor rural, carteira de identidade RG n. 0424630-6-SEJSP/MT, CPF n. 368.573.949-20, residente e domiciliado no município de Matupá, pelo valor de **R\$592.715,00** (quinhentos e noventa e dois mil, setecentos e quinze reais), quitados. Consta na Escritura que foram apresentados os seguintes e documentos e certidões: Do imóvel - CCIR 2006/2007/2008/2009, código do imóvel 901.075.106.747-8, expedido pelo INCRA; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Territorial Rural expedida pela Receita Federal do Brasil, NIFR 4.598.176-0; o pagamento do ITBI no valor de R\$15.167,84, sendo o imóvel avaliado em R\$758.392,24 (setecentos e cinquenta e oito mil, trezentos e noventa e dois reais, vinte e quatro centavos), conforme guia n. 962/2012. Da vendedora - Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle CA2C.6A66.56ED.C9E7; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, n. 001002012-10001970; Certidão Negativa de Débito do IBAMA, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão de Feitos ajuizados da Justiça do Trabalho e da Justiça Federal, Certidão Negativa de Débitos perante a SEFAZ/MT. Os contratantes dispensaram a apresentação de outras certidões. Será emitida a DOI.

PROTOCOLO: Título apontado sob número oito mil, duzentos e oitenta e sete (8.287), em dezessete de janeiro de dois mil e treze (17.01.2013). Emolumentos: R\$2.923,70. Selo de controle digital: AEN 82522.





Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-09/3.051.

= Cancelamento de Hipoteca =

DATA: Dezenove de abril de dois mil e treze (19.04.2013).

Conforme Termos de Quitação e Liberação de Garantia emitidos pelo BANCO BRADESCO S/A, assinados por Odair Pedro da Silva e Miguel Roberto de Souza Martins, com as assinaturas reconhecidas no 2º Tabelião de Notas de Osaco (SP), **procede-se a este ato para cancelar as hipotecas mencionadas na AV-03 desta matrícula**, as quais foram constituídas pelas cédulas Cédula de Crédito Rural BNDES Automático Agrop. n. 4210/1015-96 e 4210/1015-96/A.

PROTOCOLO: Títulos apontados sob número oito mil, setecentos e vinte e quatro (8.724), e oito mil, setecentos e vinte e cinco (8.725), em dezoito de abril de dois mil e treze (18.04.2013). Emolumentos: R\$9,50. Selo de controle digital: AFT 50269.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-10/3.051.

= Cancelamento de Penhoras =

DATA: Dezesete de maio de dois mil e treze (17.05.2013).

Conforme Ofício n. 189/2013, emitido pela Terceira Vara Cível da Comarca de Várzea Grande (MT), datado de 03 de maio de 2013, assinado por Nilva Vieira Mundim Rosa, gestora judiciária, documento referenciado ao Processo n. 1788-32.2001.811.0002 (cód. 32276), que tem como parte autora BANCO BRADESCO S/A, partes réis Rio Tapayuna Piscicultura Ltda e Jairo Francisco Miotto Ferreira, instruído com sentença de folha 163, folhas 01 e 02, assinada pelo Dr. Luís Otávio Pereira Marques, Juiz de Direito, datada de 15 de fevereiro de 2013, autos n. 67/2001 - Cód. 32.276; sendo que pelas informações extraídas do site do Tribunal de Justiça de Mato Grosso constata-se que o ofício e sentença ora referidos referem-se aos Processos n. **262/98**, do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Várzea Grande (MT), que tem como partes o Banco do Bradesco S/A em face do Rio Tapayuna Piscicultura Ltda, e o Processo **7564/1998**, que tem como partes Banco Bradesco S/A em face de Rio Tapayuna Piscicultura Ltda, Jairo Francisco Miotto Ferreira e CBL - Construtora da Barra Ltda, **procede-se a esta averbação para cancelar as penhoras incidentes sobre o imóvel desta matrícula e descritas nas AV-05 e 06/3.051.**

PROTOCOLO: Título apontado sob número oito mil, oitocentos e quarenta e oito (8.848), em dez de maio de dois mil e treze (10.05.2013). Emolumentos: R\$9,50. Selo de controle digital: AGP 96230.

Oficial,  (Mateus Colpo).

R-11/3.051. Protocolo n. 14.525, de 04 de novembro de 2016. **Hipoteca Cedular.** Procede-se a este registro para **constituir o imóvel desta matrícula em hipoteca cedular em favor de C.C.L.A.A. NORTE MATOGROSSENSE - SICREDI NORTE MT**, com sede na Avenida Tancredo Neves, n. 586, 1º andar, município de Colíder (MT), CNPJ n. 37.442.605/0001-42, para garantir o **valor de R\$150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), em moeda corrente, com taxa de juros de 21,110277% ao ano, calculados, capitalizados e debitados na forma descrita na **Cédula de Crédito Bancário n. B61231624-4**, que tem como emitente e **hipotecante Valter Miotto Ferreira**, proprietário qualificado no R-08/3.051, com **vencimento final** em trinta de outubro de dois mil e dezessete (**30.10.2017**). Apresentados o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão exercício 2014/2013/2012/2011/2010, código do imóvel rural 901.075.106.747-8, e CND Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, NIRF 4.598.176-0. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições contidas na referida cédula. Emolumentos: R\$1.284,30. Selo de controle digital: AUY 9606. Matupá, 04 de novembro de 2016.

Oficial,  (Mateus Colpo).



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MATUPÁEstado de Mato Grosso
Registro de Imóveis

Nr. da Matrícula Página

3051

03

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

AV-12/3.051. Protocolo n. 16.413, de 24 de janeiro de 2018. **Indisponibilidade.** Em cumprimento ao documento eletrônico, encaminhado a esta Serventia através da Central de Indisponibilidade, Protocolo CNIB 201801.1915.00433399-IA-990, oriundo do Tribunal Regional Federal da Primeira Região - TRF1 de Mato Grosso, Sinop - 2ª Vara, Processo n. 0005594-31.2013.4.01.3603, nome do processo Cautelar Inominada, data do cadastramento de 19 de janeiro de 2018, em que foi decretada a indisponibilidade dos bens de Valter Miotto Ferreira, entre outras pessoas, procedo a esta averbação para constar que **o imóvel desta matrícula foi tornado indisponível.** Emolumentos: Isento. Selo de controle digital: BAH 67486. Código de Arquivamento: AD3051.12-02RG. Matupá, 19 de fevereiro de 2018.

Escrevente Autorizado,  (Adriano da Silva Ferreira).

AV-13/3.051. Protocolo n. 16.651 de 07 de março de 2018. **Aditivo à hipoteca do R-11.** Em consequência do Aditivo à Cédula de Crédito Bancário n. B61231624-4 datado de 06 de março de 2018 em Peixoto de Azevedo (MT), celebrado pelo financiador e financiado, procedo a esta averbação para constar que a operação garantida pela hipoteca do imóvel desta matrícula, registrada no R-11/3.051, teve as seguintes alterações: o número de identificação da cédula foi alterado para **B81230368-5/961 Sicredi Reneg. Comp. Dívidas; o vencimento final passou a ser vinte e quatro de fevereiro de dois mil e dezenove (24.02.2019), e em razão da renegociação o valor da dívida foi atualizado para R\$203.391,67** (duzentos e três mil, trezentos e noventa e um reais, sessenta e sete centavos). Os demais termos, itens e condições da operação original permanecem inalterados, inclusive a hipoteca constituída em 04.11.2016. Emolumentos: R\$657,13, calculados sobre o valor da diferença da dívida. Selo de controle digital: BBJ 86841. Código de arquivamento: AD3051.13-02RG:AFN212CE/2018. Matupá, 08 de março de 2018.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-14/3.051. Protocolo n. 18.256, de 15 de março de 2019. **Cancelamento da hipoteca do R-11 e do Aditivo da AV-13.** Conforme Termo de Quitação emitido em 11 de março de 2019 por **C.C.L.A.A. Norte Mato-grossense - Sicredi Norte (MT)**, assinado por Alex Tiago Santos Napolitano e Bruno Nicacio Modesto Dorta, com as firmas reconhecidas no Tabelionato de Peixoto de Azevedo (MT), procedo a este ato para **cancelar a hipoteca registrada no R-11 e o Aditivo averbado na AV-11 desta matrícula.** Emolumentos: R\$13,80. Selo de controle digital: BFP 99769. Código de Arquivamento: AD3051.14-02RG:AFN1199/2019. Matupá, 15 de março de 2019.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-15/3.051. Procedo a este ato, de ofício, após constatação de erro de digitação cometido por esta Serventia, para constar que **o ato lançado na AV-14 desta matrícula cancelou a hipoteca registrada no R-11, bem como o aditivo averbado na AV-13,** e não na AV-11 como constou erroneamente. Dou fé. Matupá, 22 de março de 2019.

Oficial,  (Mateus Colpo).

CERTIDÃO ATUALIZADA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º, da Lei n. 6.015, de 31/12/1973.

Matupá - MT 30 de março de 2021
Selo Digital: **BOG 28409** Valor: **R\$61,00**
Ato: **176, 177, 8**
Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

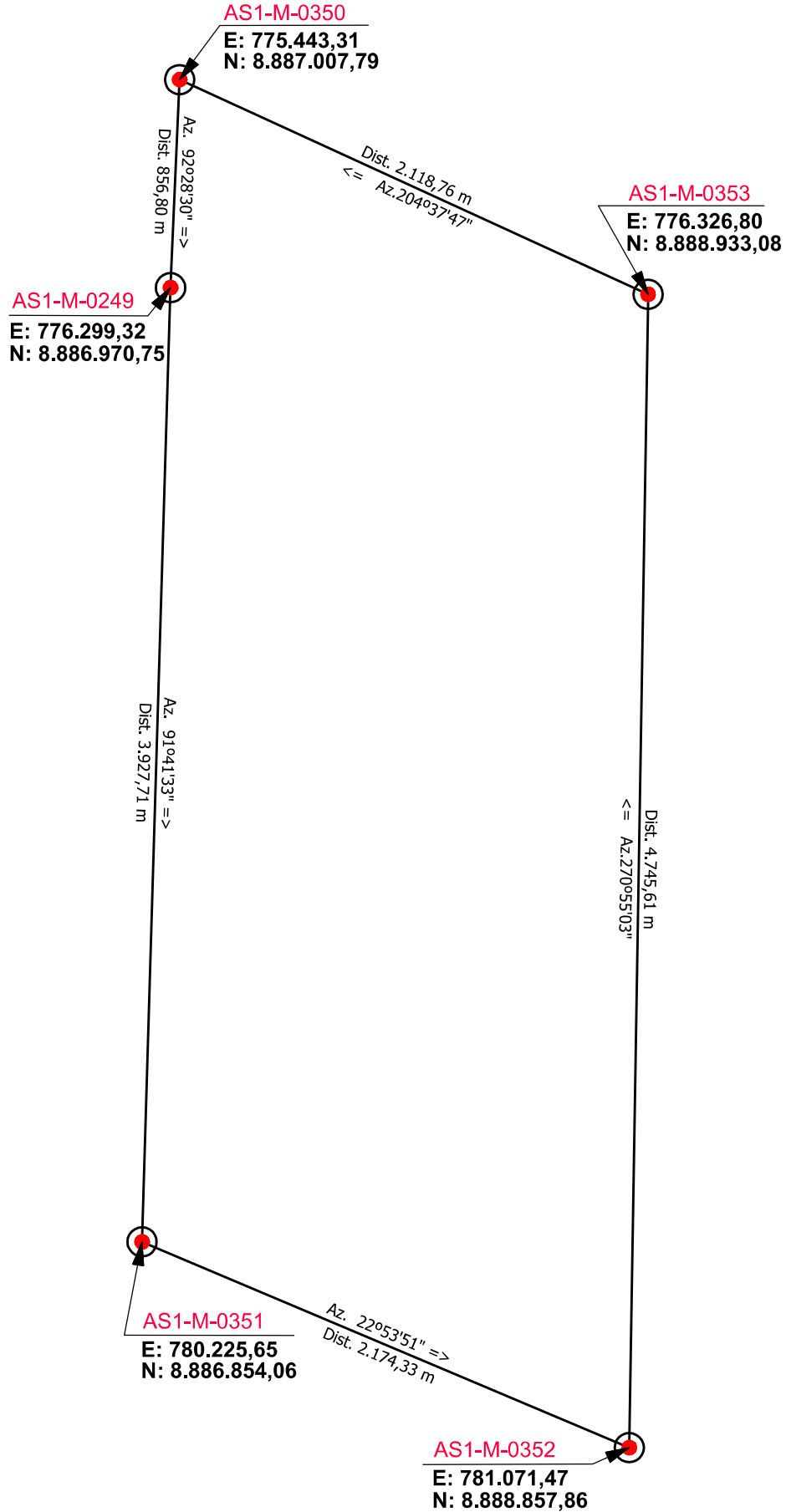


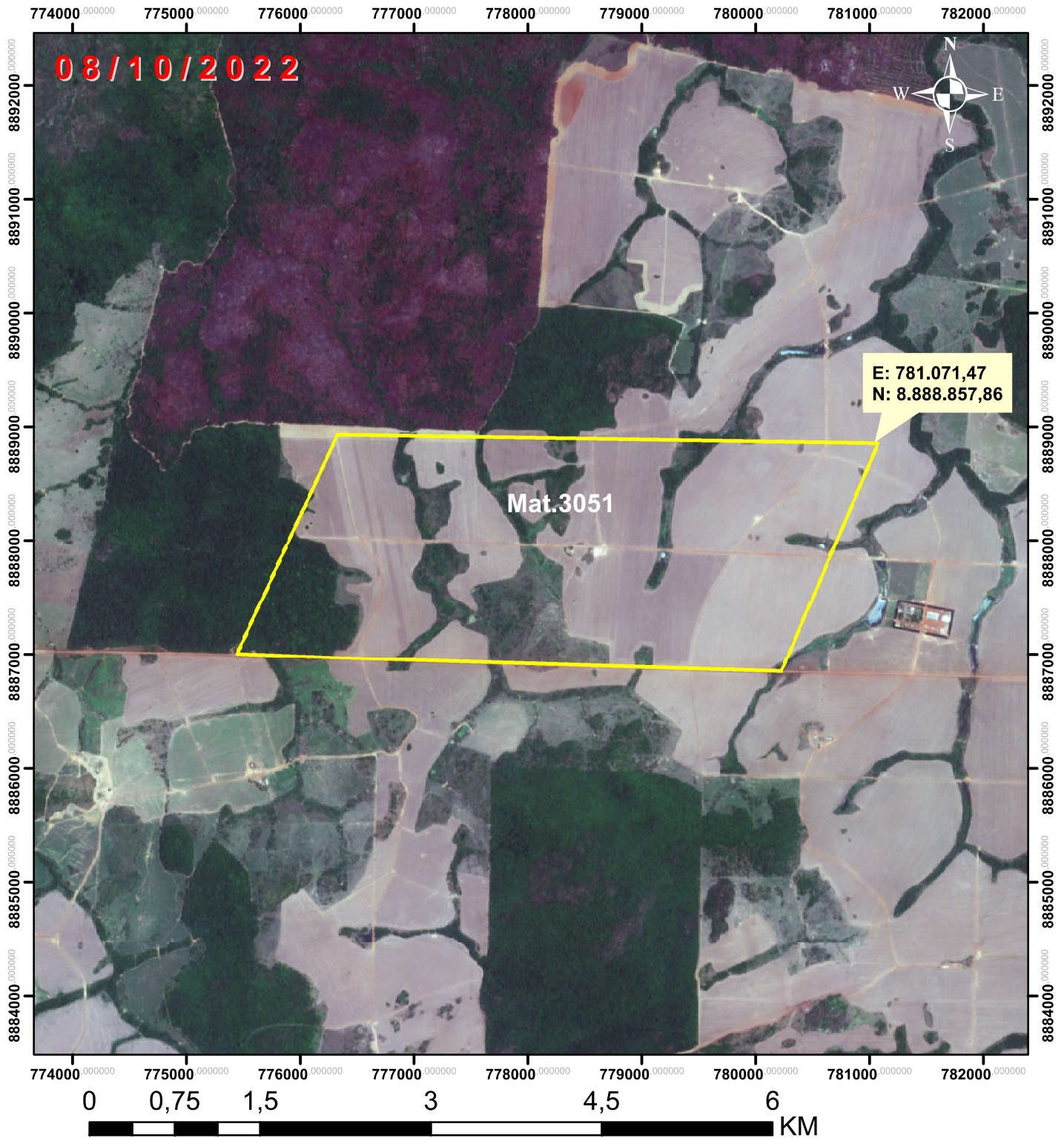
Documento assinado digitalmente por:
MATEUS COLPO / Oficial Registrador

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Comarca de Matupá - Estado de Mato Grosso Código do Cartório: 442 Av. Hermínio Ometto, 2A15 - ZR-001 - Caixa postal 132 | CEP 78525-000 (66)3595-2288/2075
www.1oficiomatupa.com.br | e-mail: cartorio@1oficiomatupa.com.br



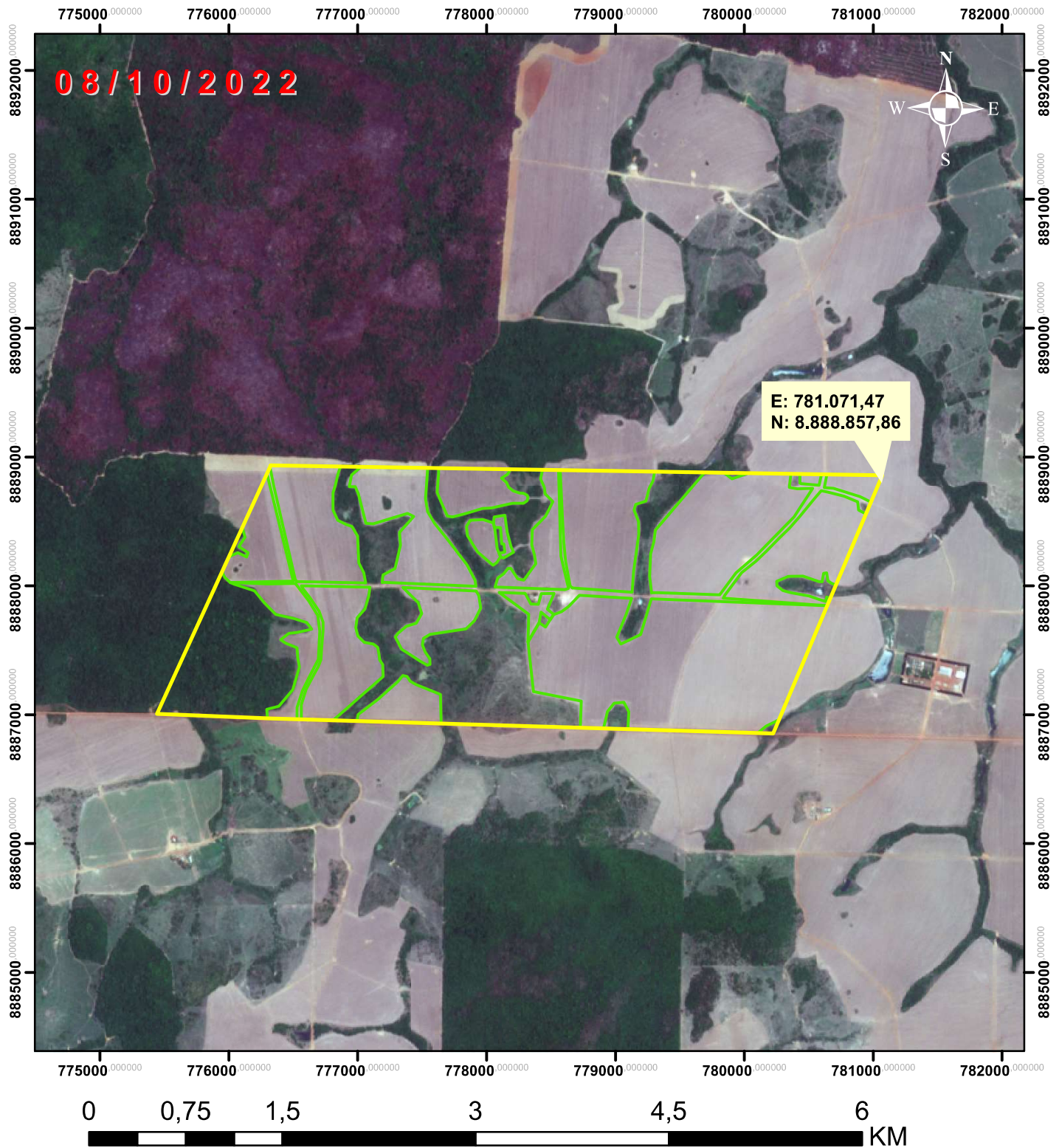
CROQUI / MATRÍCULA 3051





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067

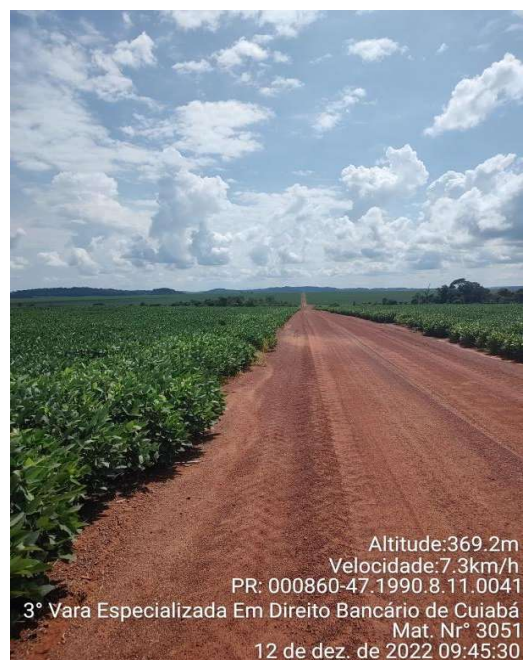
LEGENDA

- MAT.3051
- ÁREA DE AGRICULTURA (635 ha)



Registro Fotográfico:

Matrícula 3051





-10°3'1"S -54°27'25"W

Altitude:367.4m

Velocidade:1.2km/h

PR: 000860-47.1990.8.11.0041

3° Vara Especializada Em Direito Bancário de Cuiabá

Mat. Nr° 3051

12 de dez. de 2022 09:45:35



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:29

Número do documento: 22122109493690100000103487372

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493690100000103487372>

Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:37

Processo: 0000860-47.1990.8.11.0041

MATRÍCULA 3.270

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT

Fazenda Graúna – Gleba A

Área: 473,6555 ha



CÁLCULO AVALIATÓRIO



Gilmar Pinto Cabral

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO1) **Ident:** Matrícula 3,270**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Juízo de Direito da 3ª Vara Especializada Em Direito Bancário**Localiz.:** Estrada E - 60**Cidade:** Matupá**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	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/ha)
1	52.776.108,00	474,00	111.342,00	1,00	1,00	1,00	0,80	89.073,60
2	49.006.389,00	474,00	103.389,01	1,00	1,00	1,00	0,80	82.711,21
3	52.776.108,00	474,00	111.342,00	1,00	1,00	1,00	0,80	89.073,60
4	45.236.664,00	474,00	95.436,00	1,00	1,00	1,00	0,80	76.348,80
5	45.236.664,00	474,00	95.436,00	1,00	1,00	1,00	0,80	76.348,80

F1: Área**F2:** Localização**F3:** Topografia**F4:** Aproveitamento

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	76.348,80
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	89.073,60
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	413.556,01
Amplitude total (R\$/ha):	12.724,80
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	3.181,20
Média aritmética (R\$/ha):	82.711,21
Mediana (R\$/ha):	82.711,21
Desvio médio (R\$/ha):	5.089,920810
Desvio padrão (R\$/ha):	6.362,400000
Variância (R\$/ha) ^ 2:	40.480.133,760005

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 x 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.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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 = 1,0000

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0000

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 7,69



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**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) = 78.349,28

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 82.711,20

Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 87.073,13

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,27

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,27

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha) = 70.304,52

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 82.711,20

LAAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha) = 95.117,88

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 Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 473,65

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 82.711,20

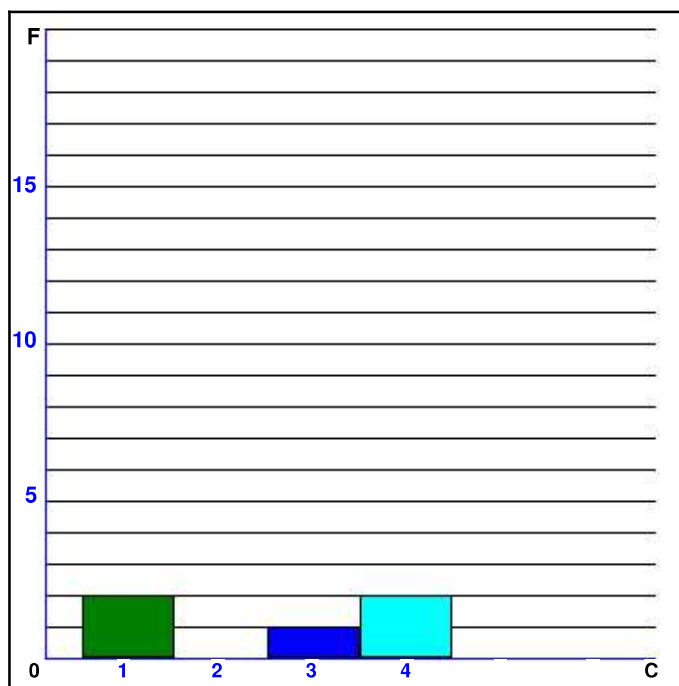
VALOR TOTAL (R\$) = 39.176.573,44

trinta e nove milhões, cento e setenta e seis mil, quinhentos e setenta e três reais e quarenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

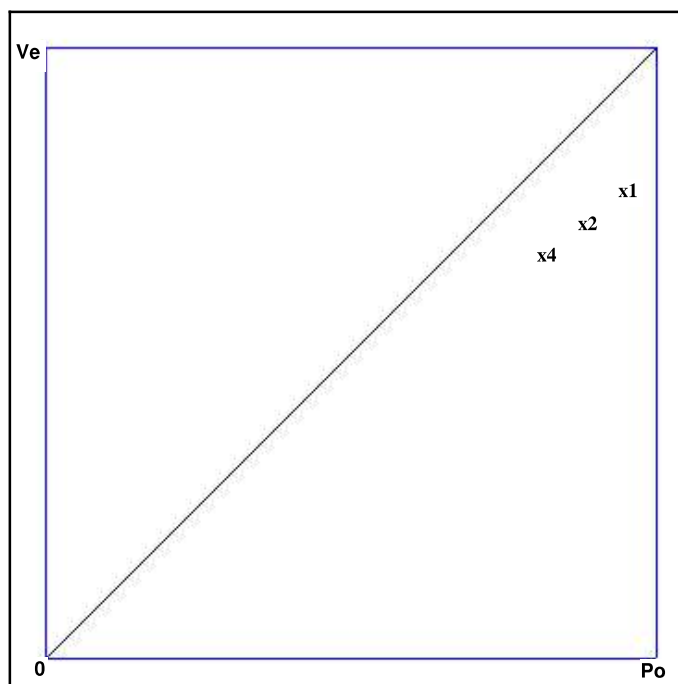
Fazenda Graúna - Gleba A, Area de 473,655 ha, localizada na Estrada E-60.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))**

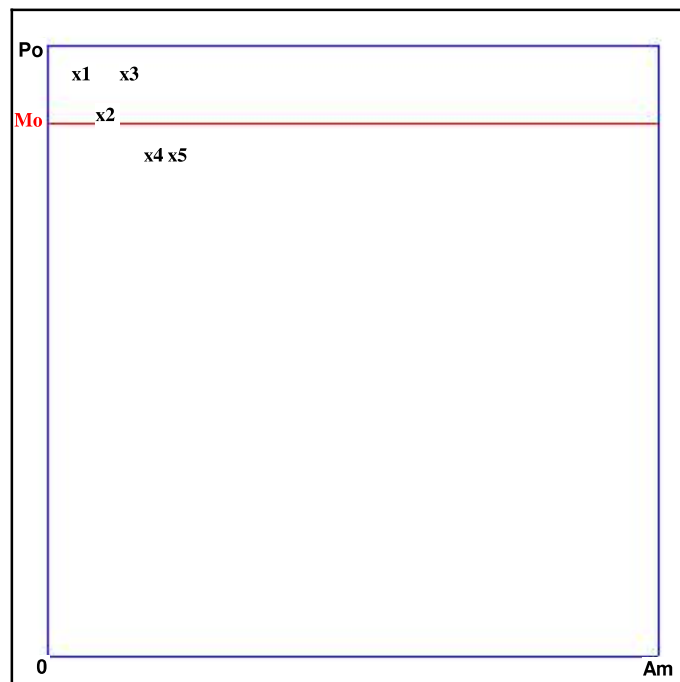
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: —————	Até	
1	76.348,80	79.530,00	2
2	79.530,00	82.711,20	0
3	82.711,20	85.892,40	1
4	85.892,40	89.073,60	2



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	111.342,00	89.073,60	0,80
2 -	103.389,01	82.711,21	0,80
3 -	111.342,00	89.073,60	0,80
4 -	95.436,00	76.348,80	0,80
5 -	95.436,00	76.348,80	0,80



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 103,389,00

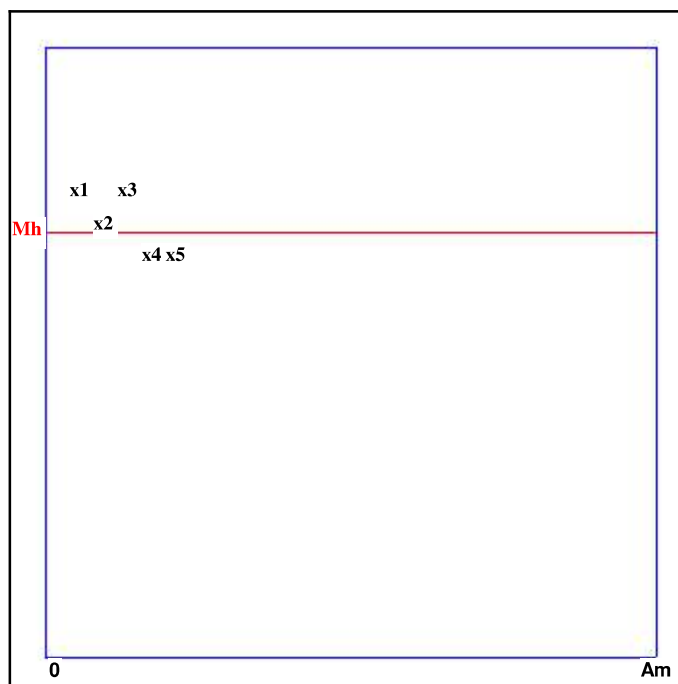
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/ha) Do(R\$/ha) Do(%)

1 -	111.342,00	7.952,999	7,69
2 -	103.389,01	0,005	0,00
3 -	111.342,00	7.952,999	7,69
4 -	95.436,00	7.953,001	7,69
5 -	95.436,00	7.953,001	7,69



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 82.711,20

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	89.073,60	6.362,399	7,69
2 -	82.711,21	0,004	0,00
3 -	89.073,60	6.362,399	7,69
4 -	76.348,80	6.362,401	7,69
5 -	76.348,80	6.362,401	7,69

Data: 13/12/2022

Gilmar Pinto Cabral
Engenheiro Agrimensor



Matrícula 3.270

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT

Fazenda Graúna – Gleba A

Área: 473,6555 ha



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MATUPÁ
Estado de Mato Grosso
Registro de Imóveis



Nr. da Matrícula Página

3270

01

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

IMÓVEL: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado **FAZENDA GRAÚNA - "GLEBA A"**, correspondente a uma área de quatrocentos e setenta e três hectares, sessenta e cinco ares, cinquenta e cinco centiares (**473,6555-has**), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AS1-V-0039**, de coordenadas **N 8.892.445,22m** e **E 786.513,60m**, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba B" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba B", com os seguintes azimutes e distâncias: **183°16'01"** e **3.633,04** metros até o vértice **AS1-M-0038**, de coordenadas **N 8.888.818,08m** e **E 786.306,56m**; **270°00'00"** e **1.206,53** metros até o vértice **AS1-V-0037**, de coordenadas **N 8.888.818,08m** e **E 785.100,04m**, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba B", com a Fazenda Vô Anselmo (código INCRA: 901.440.102.830-0). Deste, segue confrontando com a Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância: **0°08'11"** e **3.627,86** metros até o vértice **AS1-V-0040**, de coordenadas **N 8.892.445,94m** e **E 785.108,68m**, situado na divisa da Fazenda Vô Anselmo com a Fazenda Graúna "Gleba B". Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba B", com o seguinte azimute e distância: **90°01'46"** e **1.404,93** metros até o vértice **AS1-V-0039**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº **57°**, **WGr**, tendo como datum o **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

PROPRIETÁRIO: VALTER MIOTTO FERREIRA, brasileiro, solteiro, pecuarista, portador da carteira de identidade RG n. 2.113.320-SSP/PR, CPF n. 368.573.949-20, residente e domiciliado na Fazenda Graúna Rua 05, n. 26, Zona Habitacional-001, no município de Matupá (MT).

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 1.326 (um mil, trezentos e vinte e seis), de 11 de março de 2009, e Certificação de Georreferenciamento averbada na AV-03/1.326, em 11 de abril de 2012, ambos do Livro 02-RG deste Registro de Imóveis.

PROTOCOLO: Título apontado sob número seis mil, oitocentos e quarenta e um (6.841), em vinte e oito de março de dois mil e doze (28.03.2012). Emolumentos: R\$42,30. Selo de controle digital: ABX 54573.

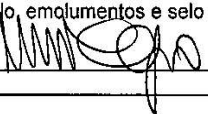
Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-01/3.270.

= Certificação do Georreferenciamento =

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula foi georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, com **Certificação número 131107000017-48**, expedida em 14 de julho de 2011, assinada por Dario Ipojuca Venceslau e Giuliano Ferreira Coelho, Processo n. 54240.002418/2006-51; Proprietário: Valter Miotto Ferreira; Imóvel: Fazenda Graúna; Matrículas: 3.273, 3.272, 3.270, 3.271 e 3.274 deste Registro de Imóveis (antigas 1.324, 1.325, 1.326, 1.327 e 2.393); Município e Comarca: Matupá; Área total: 7.193,4707 hectares; ART nº/CREA nº: 1041427 / 3372/TD; Responsável Técnico: Sérgio Luiz Pereira Nogueira; Código do Credenciado: AS1. Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-02/3.270.

= CCIR, ITR e Certidão de Legitimidade de Origem =

DATA: Dezesesseis de abril de dois mil e doze (16.04.2012).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula possui Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural n. **901.440.101.397-4**; denominação Fazenda Graúna; área total 7.193,4707-ha; módulo rural, 63,0181ha; número de módulos rurais, 81,87; módulo fiscal, 90,0-ha; número de módulos fiscais, 79,9274; esta cadastrado na Receita Federal com **NIRF 6.561.610-3**; Fazenda Graúna Iv, com 2.461,9-ha; e possui **Certidão de Legitimidade de Origem n. 51/2011**, expedida pelo INCRA em 16 de março de 2011, expedida no Processo/INCRA/SR-13/nº 54240.002253/2009-61, assinada por Willian César Sampaio.





Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-03/3.270.

= Reserva Legal =

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

Conforme **AV-01/1.326**, do Livro 2-RG desta Serventia, datada de 11 de março de 2009, procede-se a esta Averbação para constar que conforme AV-02/M.6.501, do Livro 2-RG do Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo (MT), de 30 de maio de 2003, o proprietário do imóvel, Valter Miotto Ferreira, celebrou perante a Fundação Estadual do Meio Ambiente - FEMA, "TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL", de 08 de maio de 2003, no qual assumiu a responsabilidade de efetuar a averbação do TERMO, com amparo no inciso II e no §4 do artigo 16º do Código Florestal, Lei n. 4.771, de 15.09.1965 (dispositivos alterados pela Medida Provisória n. 1.956-50, de 26.05.2000). Em atendimento a tais dispositivos, as formas de vegetação existentes na propriedade: (transição 100%), com área total de 236,8588 hectares, não inferior a 50% (cinquenta por cento) de sua área total, referente à área de reserva legal, somando-se a esta 3,3833 hectares, equivalente à 0,71% (zero vírgula setenta e um por cento), de sua área total, referente a área de preservação permanente em reserva legal, compreendida nos limites da carta imagem, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração sem a autorização do órgão competente. Ficou arquivada no Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo uma via do referido Termo.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-04/3.270.

= Hipoteca Cédular =

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

Conforme **R-02/1.326**, do Livro 2-RG desta Serventia, datada de 06 de outubro de 2011, procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado através da **Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária n. 40/01940-3**, emitida na cidade de Matupá, em 04 de outubro de 2011, na qual figurou como **Emitente/Hipotecante: VALTER MIOTTO FERREIRA**, já qualificado. **Credor/Financiador: BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília (DF), por sua agência na cidade de Matupá, CNPJ n. 00.000.000/5173-05, ou à sua ordem. **Praça de pagamento:** município de Matupá. **Vencimento final:** primeiro de outubro de dois mil e dezessete (01.10.2017). **Valor: R\$1.053.000,00** (um milhão, cinquenta e três mil reais). **Garantia:** Em **HIPOTECA CEDULAR e sem concorrência de terceiros**, o imóvel objeto desta Matrícula. Integram-se também ao imóvel todas as benfeitorias e/ou maquinarias a que se destina o financiamento ou parte dele se for o caso. A Cédula foi registrada sob número quatrocentos e quarenta e quatro (444), no Livro 03-RA deste Registro de Imóveis. Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-05/3.270. Protocolo n. 16.110, de 18 de outubro de 2017. **Cancelamento da hipoteca do AV-04.** Conforme Baixa de Registro averbada na AV-01/444, do Livro 03-RA deste Registro de Imóveis, procede-se a este ato para **cancelar a hipoteca do AV-04/3.270 desta matrícula**. Emolumentos: R\$12,30. Selo de controle digital: AZL 23885. Código de Arquivamento: AD3270.05-02RG:AFN110CE/2017. Matupá, 19 de outubro de 2017.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-06/3.270. Protocolo n. 16.413, de 24 de janeiro de 2018. **Indisponibilidade.** Em cumprimento



ao documento eletrônico, encaminhado a esta Serventia através da Central de Indisponibilidade, Protocolo CNIB 201801.1915.00433399-IA-990, oriundo do Tribunal Regional Federal da Primeira Região - TRF1 de Mato Grosso, Sinop - 2ª Vara, Processo n. 0005594-31.2013.4.01.3603, nome do processo Cautelar Inominada, data do cadastramento de 19 de janeiro de 2018, em que foi decretada a indisponibilidade dos bens de Valter Miotto Ferreira, entre outras pessoas, procedo a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi tornado indisponível. Emolumentos: Isento. Selo de controle digital: BAH 67486. Código de Arquivamento: AD3270.06-02RG. Matupá, 19 de fevereiro de 2018.

Escrevente Autorizado,  (Adriano da Silva Ferreira).



CROQUI / MATRÍCULA 3270

AS1-V-0040

E: 785.108,68
N: 8.892.445,94

AS1-V-0039

E: 785.513,60
N: 8.892.445,22

Dist. 1.405,00 m
<= Az.270°00'00"

Dist. 3.627,01 m
<= Az.180°07'35"

Az. 3°15'59" =>
Dist. 3.632,90 m

AS1-V-0037

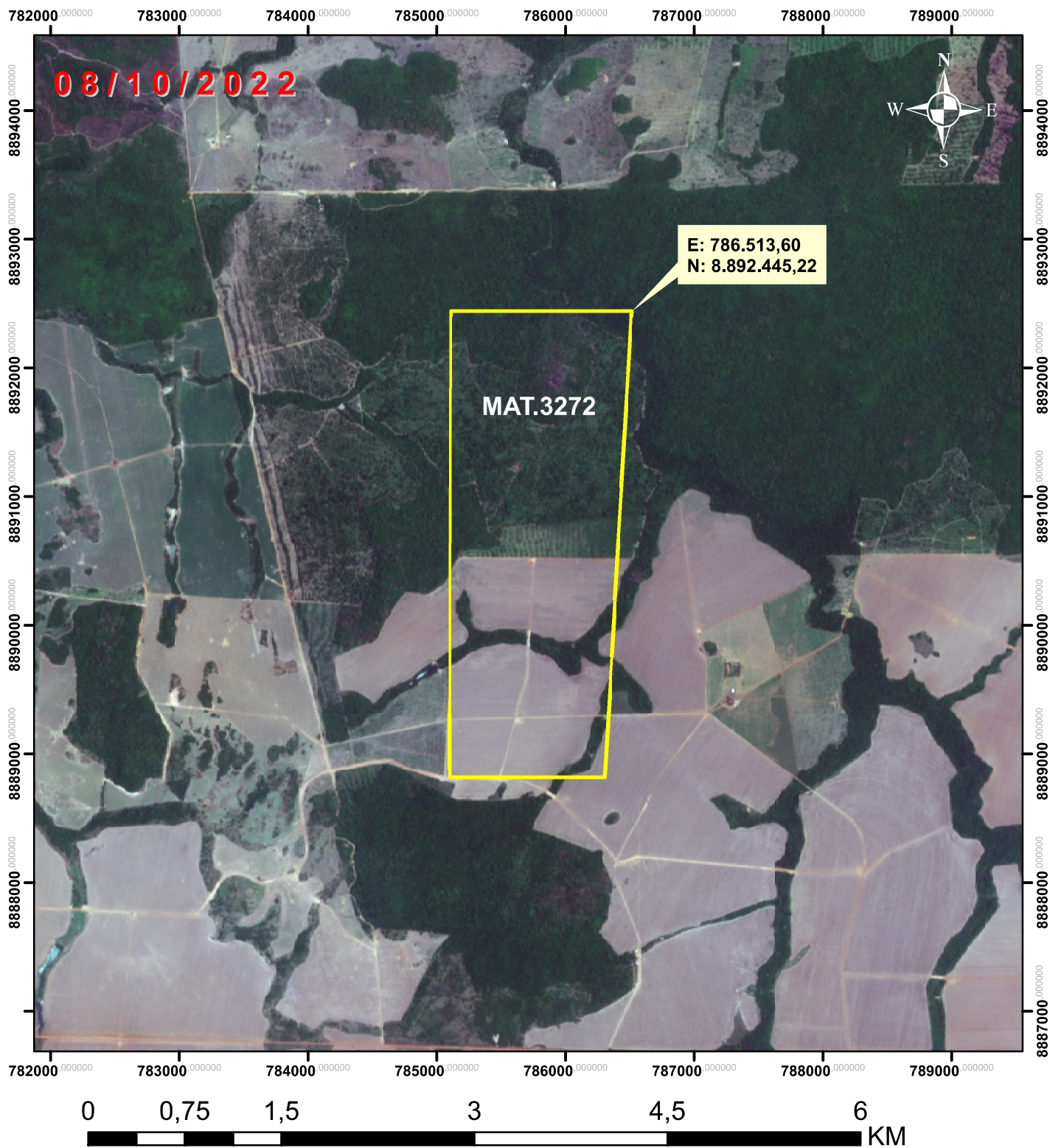
E: 785.100,04
N: 8.888.818,08

AS1-M-0038

E: 786.306,56
N: 8.888.818,08

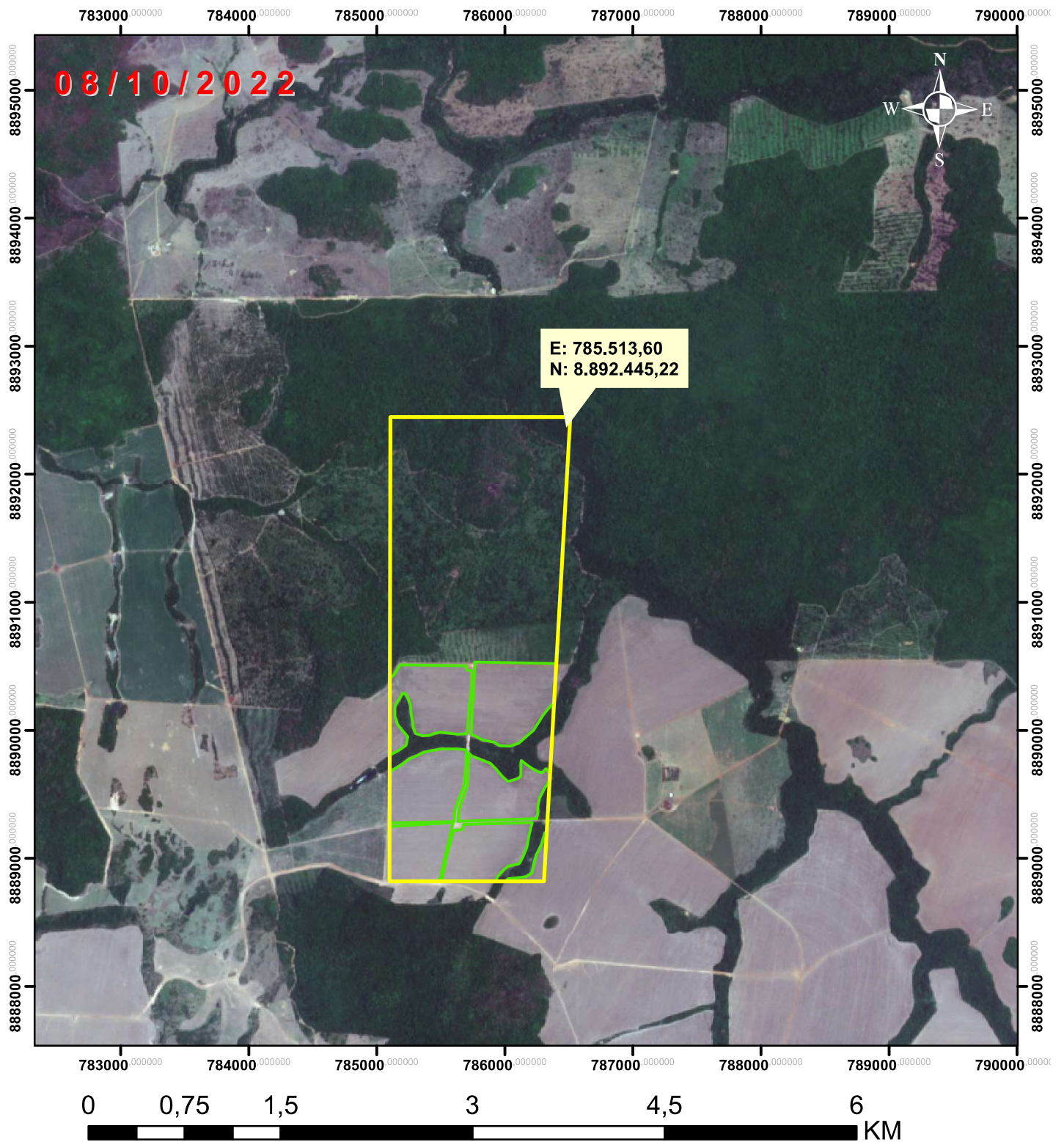
Az. 90°00'00" =>
Dist. 1.206,00 m





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067

LEGENDA

- MAT.3270
- ÁREA DE AGRICULTURA (168 ha)



REGISTRO FOTOGRÁFICO

MATRÍCULA 3270



Processo: 0000860-47.1990.8.11.0041

MATRÍCULA 3.271

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT

Fazenda Graúna – Gleba B

Área: 1.988,2535 ha



CÁLCULO AVALIATÓRIO



Gilmar Pinto Cabral

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 3,271

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Juízo de Direito da 3ª Vara
Especializada Em Direito Bancário

Localiz.: Estrada E-60

Cidade: Matupá

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	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/ha)
1	221.347.896,00	1.988,00	111.342,00	1,00	1,00	1,00	0,80	89.073,60
2	205.537.330,00	1.988,00	103.389,00	1,00	1,00	1,00	0,80	82.711,20
3	221.347.896,00	1.988,00	111.342,00	1,00	1,00	1,00	0,70	77.939,40
4	189.726.760,00	1.988,00	95.436,00	1,00	1,00	1,00	0,80	76.348,80
5	189.726.760,00	1.988,00	95.436,00	1,00	1,00	1,00	0,80	76.348,80

F1: Área

F2: Localização

F3: Topografia

F4: Aproveitamento



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:31

Número do documento: 22122109493854200000103487374

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109493854200000103487374>

Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:39

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	76.348,80
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	89.073,60
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	402.421,79
Amplitude total (R\$/ha):	12.724,80
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	3.181,20
Média aritmética (R\$/ha):	80.484,36
Mediana (R\$/ha):	77.939,40
Desvio médio (R\$/ha):	4.326,432837
Desvio padrão (R\$/ha):	5.463,891568
Variância (R\$/ha) ^ 2:	29.854.111,065564

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 x 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.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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 = 0,7569

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5720

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 6,79



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**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) = 76.738,43

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = **80.484,36**

Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 84.230,28

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 4,65

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 4,65

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha) = 68.411,70

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 80.484,36

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha) = 92.557,01

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 Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 1.988,25

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 80.484,36

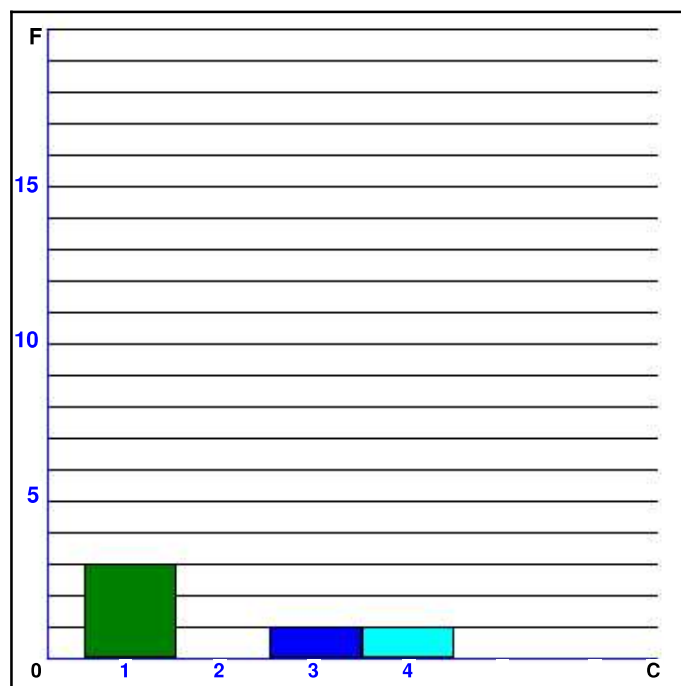
VALOR TOTAL (R\$) = 160.023.270,22

cento e sessenta milhões, vinte e três mil, duzentos e setenta reais e vinte e dois centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

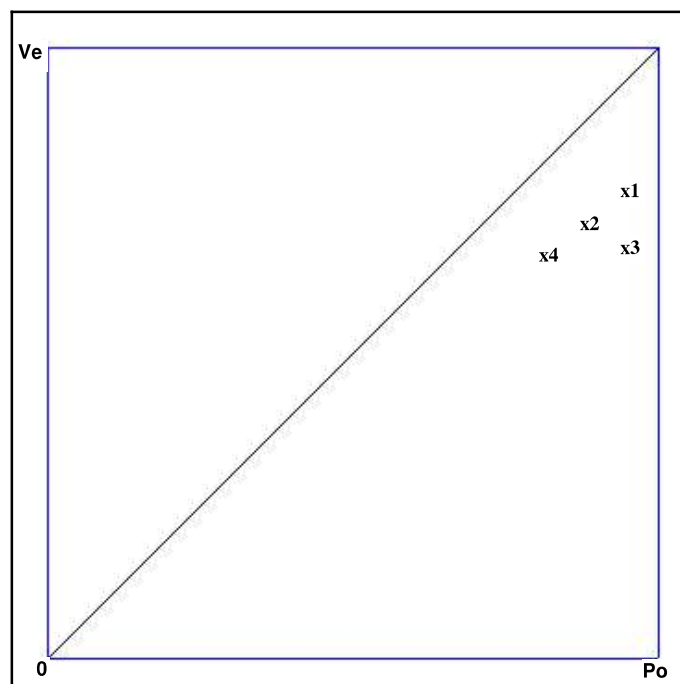
Fazenda Graúna -Gleba B - Area de 1988,253 ha, localizada na Estrada E-60.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))**

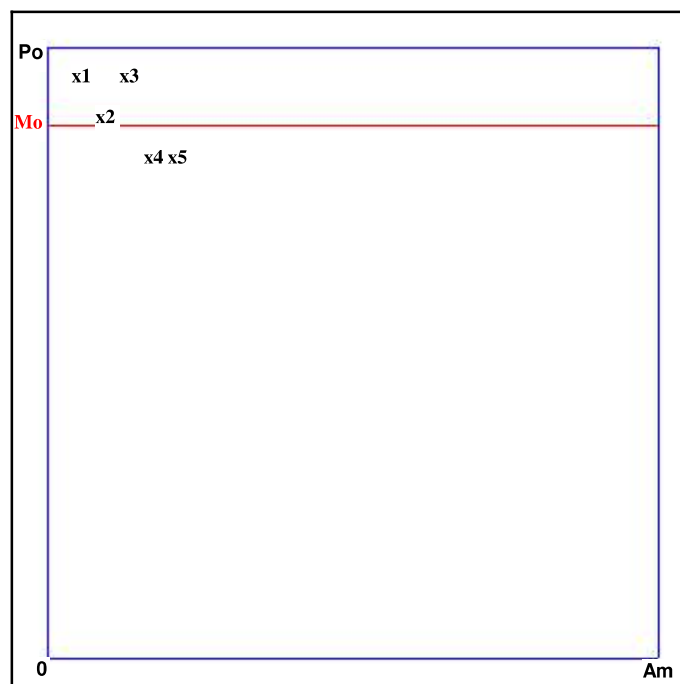
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: —————	Até	
1	76.348,80	79.530,00	3
2	79.530,00	82.711,20	0
3	82.711,20	85.892,40	1
4	85.892,40	89.073,60	1



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	111.342,00	89.073,60	0,80
2 -	103.389,00	82.711,20	0,80
3 -	111.342,00	77.939,40	0,70
4 -	95.436,00	76.348,80	0,80
5 -	95.436,00	76.348,80	0,80



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 103.389,00

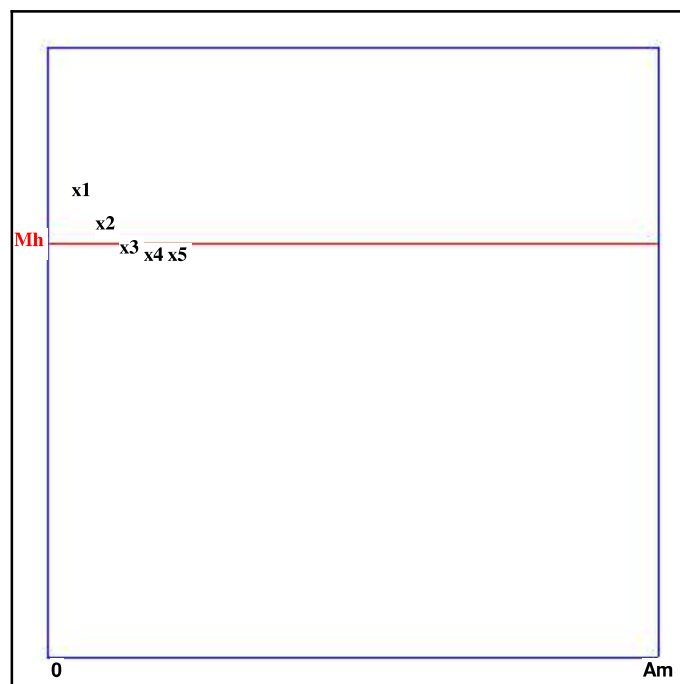
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/ha) Do(R\$/ha) Do(%)

1 -	111.342,00	7.953,002	7,69
2 -	103.389,00	0,001	0,00
3 -	111.342,00	7.953,002	7,69
4 -	95.436,00	7.953,002	7,69
5 -	95.436,00	7.953,002	7,69



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 80.484,36

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	89.073,60	8.589,241	10,67
2 -	82.711,20	2.226,841	2,77
3 -	77.939,40	2.544,959	3,16
4 -	76.348,80	4.135,562	5,14
5 -	76.348,80	4.135,562	5,14

Data: 13/12/2022

Gilmar Pinto Cabral
Engenheiro Agrimensor



Matrícula 3.271

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT

Fazenda Graúna – Gleba B

Área: 1.988,2535 ha



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MATUPÁ

Estado de Mato Grosso
Registro de Imóveis

Nr. da Matrícula Página

3271

01

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

IMÓVEL: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado **FAZENDA GRAÚNA - "GLEBA B"**, correspondente a uma área de um mil, novecentos e oitenta e oito hectares, vinte e cinco ares, trinta e cinco centiares (1.988,2535-has), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AS1-M-0244**, de coordenadas **N 8.893.399,82m** e **E 787.858,07m**, situado na divisa da Fazenda Cachoeira (código INCRA 950.017.927.082-5), com a Fazenda Pérola da Sulina (código INCRA 902.047.112.623-7). Deste, segue confrontando com a Fazenda Pérola da Sulina, com o seguinte azimute e distância: **89°41'28"** e **1.430,32 metros** até o vértice **AS1-V-0034**, de coordenadas **N 8.893.407,53m** e **E 789.288,36m**; situado na divisa da Fazenda Pérola da Sulina com a Fazenda Graúna, "Gleba C" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba C", com o seguinte azimute e distância: **183°15'22"** e **6.186,62 metros** até o vértice **AS1-V-0035**, de coordenadas **N 8.887.230,90m** e **E 788.936,97m**, situado na divisa da Fazenda Graúna "Gleba C", com a Fazenda Graúna "Gleba E" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba E", com os seguintes azimutes e distâncias: **270°09'23"** e **3.708,89 metros** até o vértice **AS1-V-0036**, de coordenadas **N 8.887.241,02m** e **E 785.228,10m**; **353°10'30"** e **1.087,55 metros** até o vértice **AS1-M-0260**, de coordenadas **N 8.888.320,87m** e **E 785.098,85m**, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba E", com a Fazenda Vô Anselmo (código INCRA 901.440.102.830-0). Deste, segue confrontando com Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância: **0°08'11"** e **497,22 metros** até o vértice **AS1-V-0037**, de coordenadas **N 8.888.818,08m** e **E 785.100,04m**, situado na divisa da Fazenda Vô Anselmo com a Fazenda Graúna, "Gleba A" (código INCRA 901.440.101.397-7). Deste segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba A", com os seguintes azimutes e distâncias: **90°00'00"** e **1.206,53 metros** até o vértice **AS1-V-0038**, de coordenadas **N 8.888.818,08m** e **E 786.306,56m**; **3°16'01"** e **3.633,04 metros** até o vértice **AS1-V-0039**, de coordenadas **N 8.892.445,22m** e **E 786.513,60m**; **270°01'46"** e **1.404,93 metros** até o vértice **AS1-V-0040**, de coordenadas **N 8.892.445,94m** e **E 785.108,68m**, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba A", com a Fazenda Vô Anselmo. Deste, segue confrontando com a Fazenda Vô Anselmo, com o seguinte azimute e distância: **0°08'11"** e **935,39 metros** até o vértice **AS1-M-0245**, de coordenadas **N 8.893.381,33m** e **E 785.110,90m**, situado da divisa da Fazenda Vô Anselmo com a Fazenda Nova (código INCRA: 950.068.440.205-1) e ainda com a Fazenda Cachoeira. Deste, segue confrontando com a Fazenda Cachoeira, com o seguinte azimute e distância: **89°36'52"** e **2.747,23 metros** até o vértice **AS1-M-0244**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 57°, WGR, tendo como datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

PROPRIETÁRIO: VALTER MIOTTO FERREIRA, brasileiro, solteiro, pecuarista, portador da carteira de identidade RG n. 2.113.320-SSP/PR, CPF n. 368.573.949-20, residente e domiciliado na Fazenda Graúna, Estrada E-60, Km 70, no município de Matupá.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 1.327 (um mil, trezentos e vinte e sete), de 11 de março de 2009, e Certificação de Georreferenciamento averbada na AV-02/1.327, em 11 de abril de 2012, ambos do Livro 02-RG deste Registro de Imóveis.

PROTOCOLO: Título apontado sob número seis mil, oitocentos e quarenta e dois (6.842), em vinte e oito de março de dois mil e doze (28.03.2012). Emolumentos: R\$42,30. Selo de controle digital: ABX 54574.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-01/3.271.

= Certificação do Georreferenciamento =

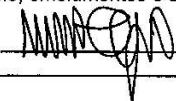
DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula foi georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, com **Certificação número 131107000017-48**, expedida em 14 de julho de 2011, assinada por Dario Ipojuca Venceslau e Giuliano Ferreira Coelho, Processo n. 54240.002418/2006-51; Proprietário: Valter Miotto Ferreira; Imóvel: Fazenda Graúna; Matrículas: 3.273, 3.272, 3.270, 3.271 e 3.274 deste Registro de Imóveis (antigas 1.324, 1.325, 1.326, 1.327 e



LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

2.393); Município e Comarca: Matupá; Área total: 7.193,4707 hectares; ART nº/CREA nº: 1041427 / 3372/TD; Responsável Técnico: Sérgio Luiz Pereira Nogueira; Código do Credenciado: AS1.
Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-02/3.271. = CCIR, ITR e Certidão de Legitimidade de Origem =

DATA: Dezesesseis de abril de dois mil e doze (16.04.2012).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula possui Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural n. 901.440.101.397-4; denominação Fazenda Graúna; área total 7.193,4707-ha; módulo rural, 63,0181ha; número de módulos rurais, 81,87; módulo fiscal, 90,0-ha; número de módulos fiscais, 79,9274; esta cadastrado na Receita Federal com NIRF 6.561.610-3; Fazenda Graúna IV, com área de 2.461,9-ha; e possui Certidão de Legitimidade de Origem n. 50/2011, expedida pelo INCRA em 16 de março de 2011, expedida no Processo/INCRA/SR-13/nº 54240.002256/2009-02, assinada por Willian César Sampaio.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-03/3.271. = Reserva Legal =

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

Conforme AV-01/1.327, do Livro 2-RG desta Serventia, datada de 11 de março de 2009, feita conforme o constante no AV-04 da Matrícula 6.442, Livro 02-RG, de 11 de julho de 2003, e R-01/M.6.753, do Livro 2-RG, de 04 de agosto de 2003, ambas Matrículas e Livros do Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo (MT), que o proprietário do imóvel celebrou perante a Fundação Estadual do Meio Ambiente - FEMA, "TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL", datado de 03 de junho de 2003, no qual declara que a floresta ou forma de vegetação existente sobre 50,13% do imóvel, fica gravado como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do órgão competente.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-04/3.271. Protocolo n. 16.413, de 24 de janeiro de 2018. **Indisponibilidade.** Em cumprimento ao documento eletrônico, encaminhado a esta Serventia através da Central de Indisponibilidade, Protocolo CNIB 201801.1915.00433399-IA-990, oriundo do Tribunal Regional Federal da Primeira Região - TRF1 de Mato Grosso, Sinop - 2ª Vara, Processo n. 0005594-31.2013.4.01.3603, nome do processo Cautelar-Inominada, data do cadastramento de 19 de janeiro de 2018, em que foi decretada a indisponibilidade dos bens de Valter Miotto Ferreira, entre outras pessoas, procedo a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi tornado indisponível. Emolumentos: Isento. Selo de controle digital: BAH 67486. Código de Arquivamento: AD3271.04-02RG. Matupá, 19 de fevereiro de 2018.

Escrevente Autorizado,  (Adriano da Silva Ferreira).



CERTIDÃO ATUALIZADA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º, da Lei n. 6.015, de 31/12/1973.

Matupá - MT 30 de março de 2021
Selo Digital: **BOG 28400** Valor: **R\$46,30**
Ato: **176, 8**
Consulte: www.tjmt.jus.br/selos



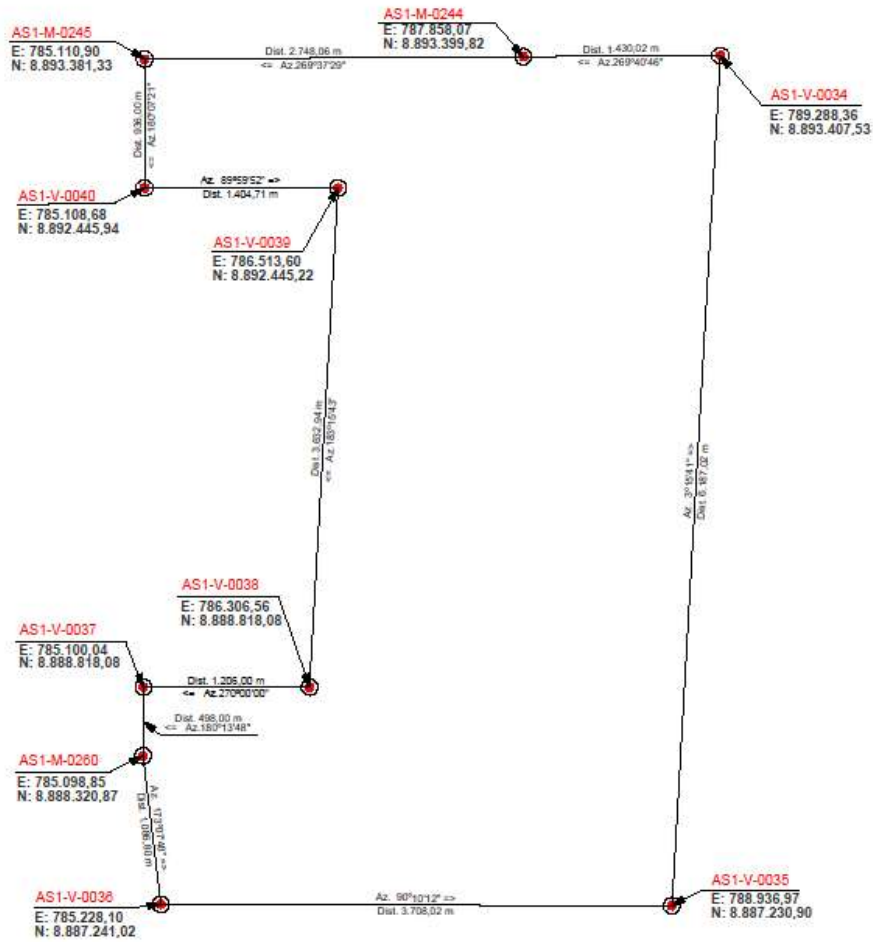
Documento assinado digitalmente por:
MATEUS COLPO / Oficial Registrador

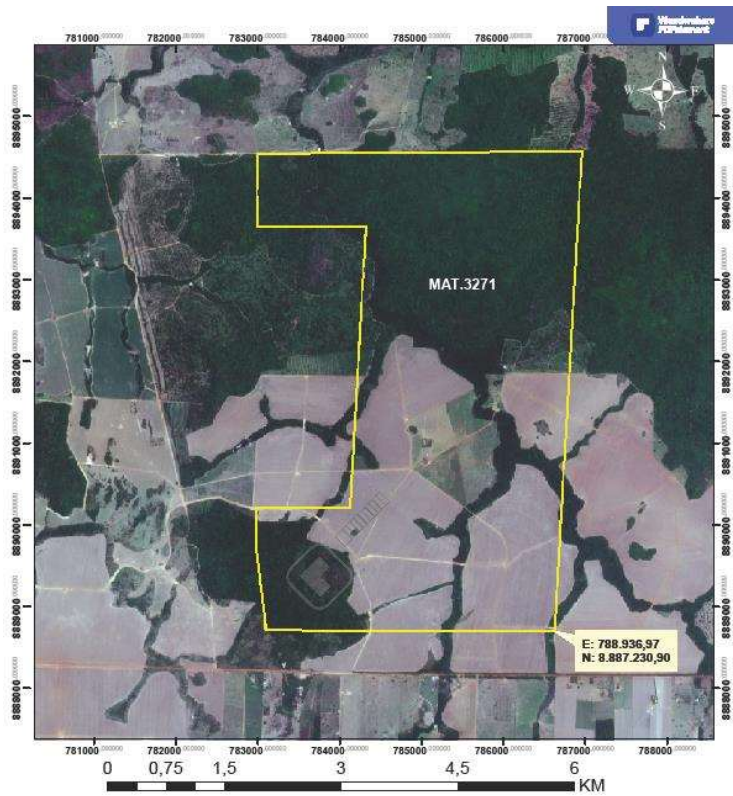
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Comarca de Matupá - Estado de Mato Grosso Código do Cartório: 442 Av. Heminio Ometto, 2A15 - ZR-001 - Caixa postal 132 | CEP 78525-000 (66)3595-2288/2075
www.1oficiomatupa.com.br | e-mail: cartorio@1oficiomatupa.com.br



CROQUI / MATRÍCULA 3271

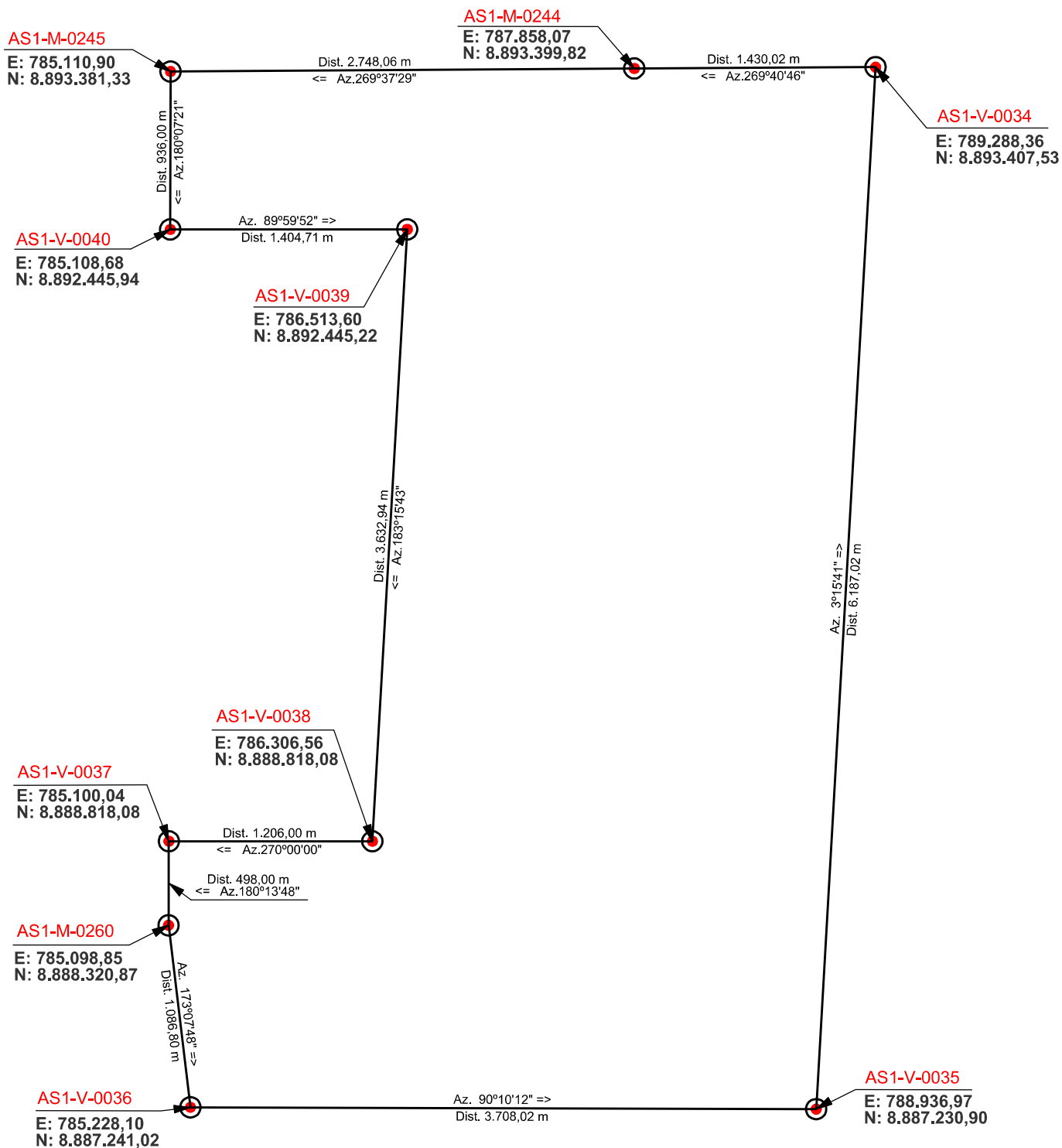


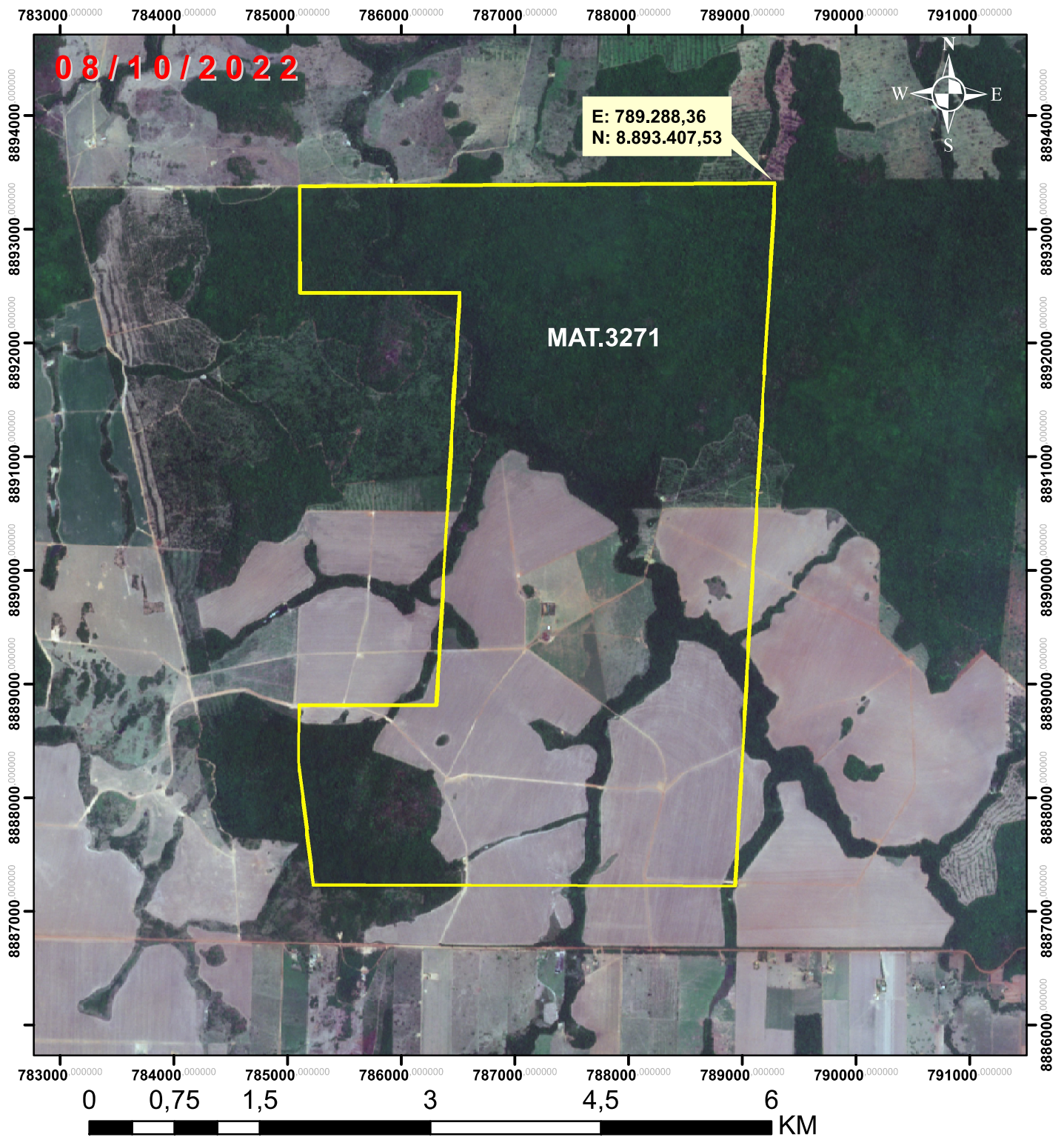


LANDSAT 5 TM-14/12/2022



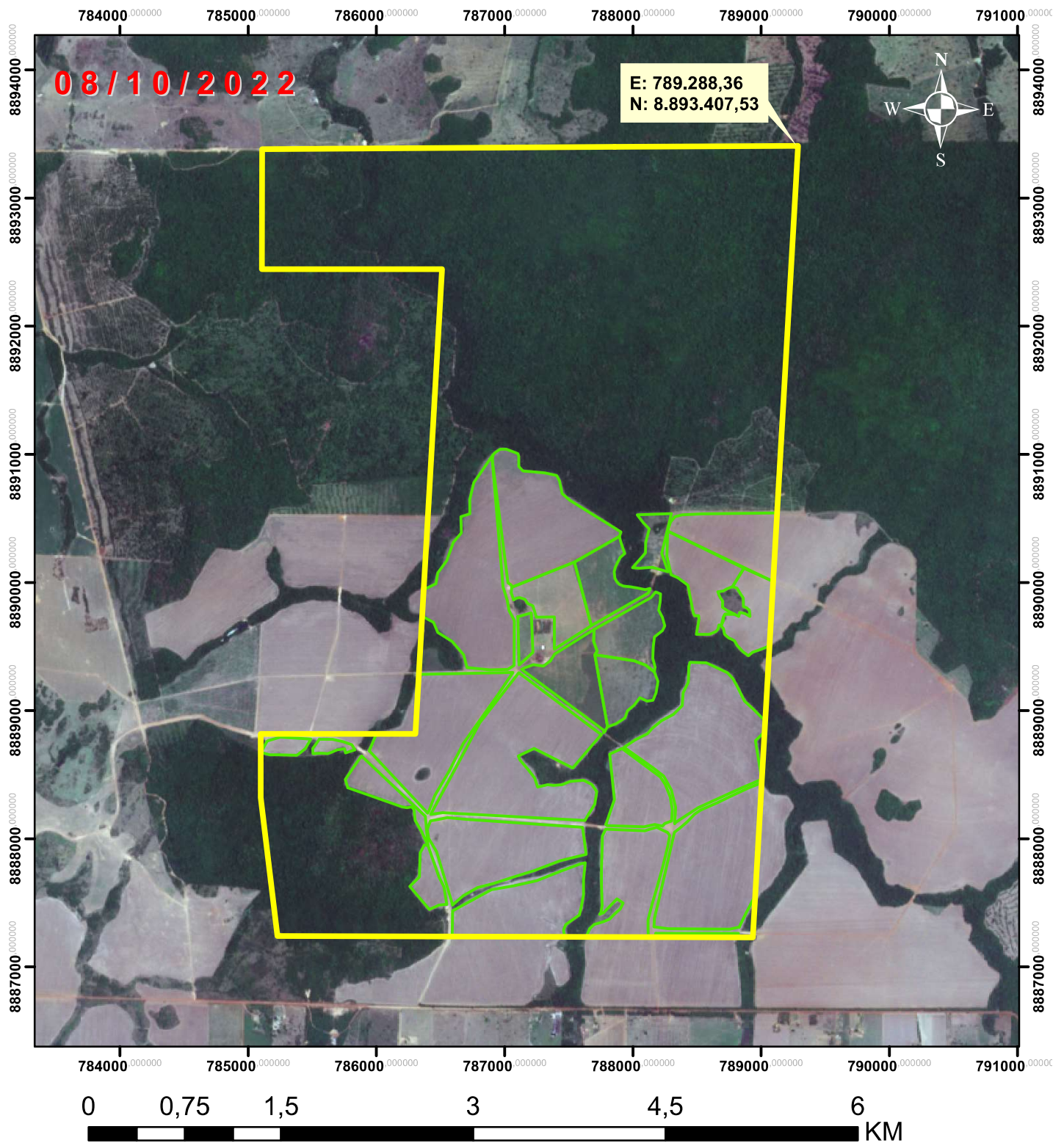
CROQUI / MATRÍCULA 3271





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067

LEGENDA

- MAT.3271
- ÁREA DE AGRICULTURA (750 ha)



REGISTROS FOTOGRÁFICOS

MATRÍCULA 3271



Processo: 0000860-47.1990.8.11.0041

MATRÍCULA 3.272

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT

Fazenda Graúna – Gleba C

Área: 1.404,6164 ha



CÁLCULO AVALIATÓRIO



Gilmar Pinto Cabral

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 3,272

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Juízo de Direito da 3ª Vara
Especializada Em Direito Bancário

Localiz.: Estrada E-60

Cidade: Matupá

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	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/ha)
1	156.324.168,00	1.404,00	111.342,00	1,00	1,00	1,00	0,70	77.939,40
2	145.158.156,00	1.404,00	103.389,00	1,00	1,00	1,00	0,70	72.372,30
3	156.324.168,00	1.404,00	111.342,00	1,00	1,00	1,00	0,70	77.939,40
4	133.992.140,00	1.404,00	95.436,00	1,00	1,00	1,00	0,70	66.805,20
5	133.992.140,00	1.404,00	95.436,00	1,00	1,00	1,00	0,70	66.805,20

F1: Área

F2: Localização

F3: Topografia

F4: Aproveitamento



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	66.805,20
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	77.939,40
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	361.861,50
Amplitude total (R\$/ha):	11.134,20
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	2.783,55
Média aritmética (R\$/ha):	72.372,30
Mediana (R\$/ha):	72.372,30
Desvio médio (R\$/ha):	4.453,680957
Desvio padrão (R\$/ha):	5.567,100997
Variância (R\$/ha) ^ 2:	30.992.613,512480

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 x 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.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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 = 1,0000

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0000

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 7,69



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**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) = 68.555,61

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = **72.372,30**

Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 76.188,98

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,27

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,27

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha) = 61.516,45

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 72.372,30

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha) = 83.228,14

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 Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 1.404,62

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 72.372,30

VALOR TOTAL (R\$) = 101.655.290,54

cento e um milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e noventa reais e cinquenta e quatro centavos

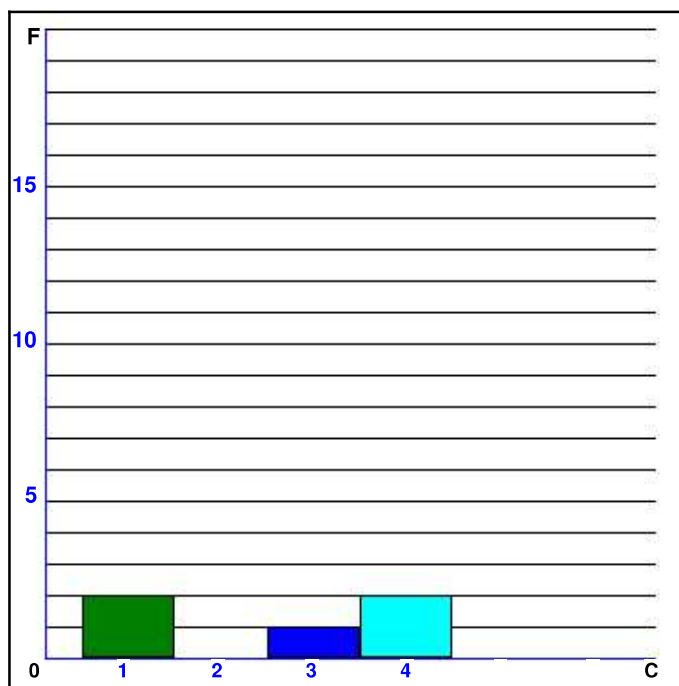
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Fazenda Graúna - Gleba C, Área de 1.404,6164 ha, localizada na Estrada E-60.



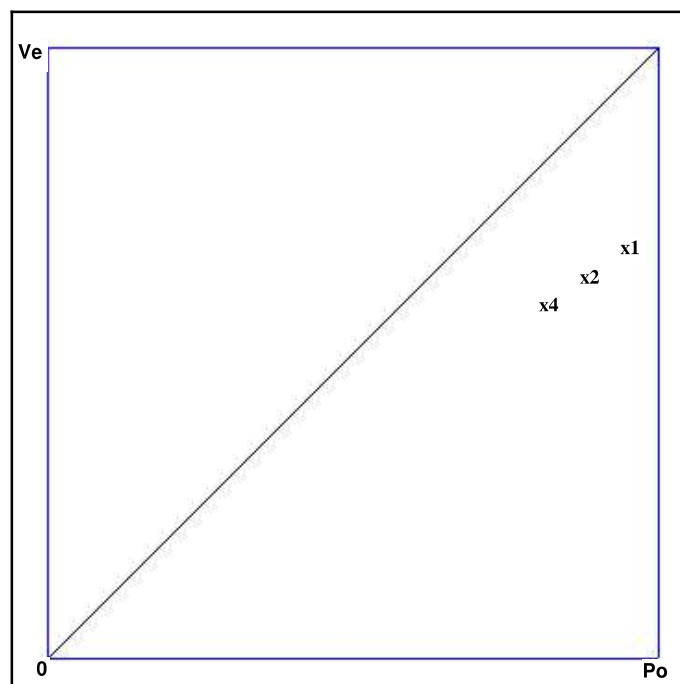
Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

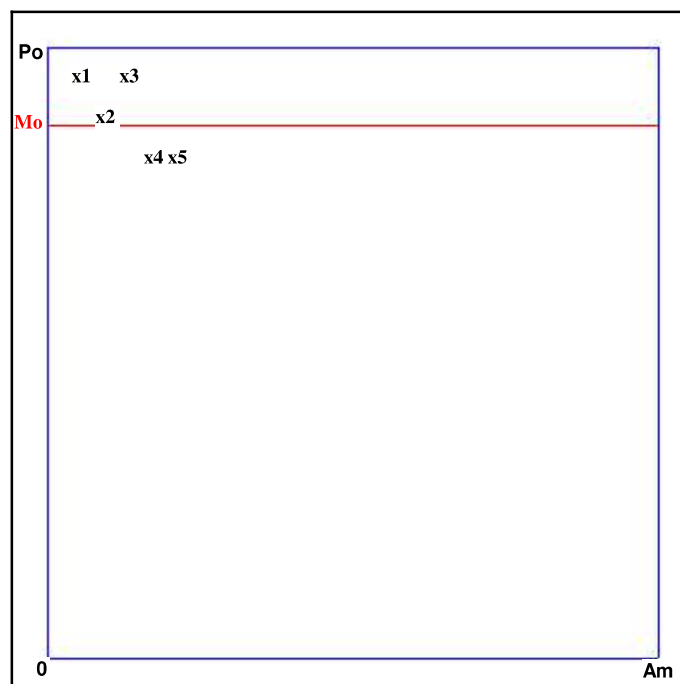
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: —————	Até	
1	66.805,20	69.588,75	2
2	69.588,75	72.372,30	0
3	72.372,30	75.155,85	1
4	75.155,85	77.939,40	2



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	111.342,00	77.939,40	0,70
2 -	103.389,00	72.372,30	0,70
3 -	111.342,00	77.939,40	0,70
4 -	95.436,00	66.805,20	0,70
5 -	95.436,00	66.805,20	0,70



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 103,389,00

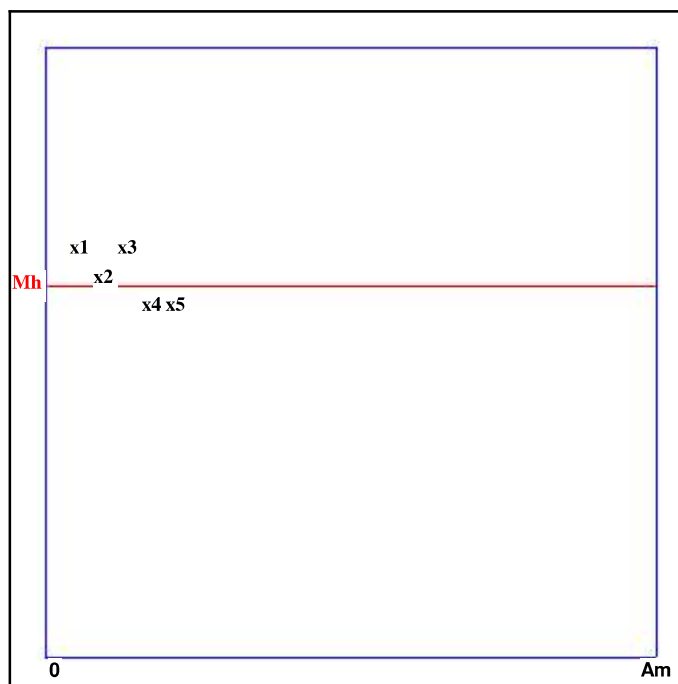
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/ha) Do(R\$/ha) Do(%)

1 -	111.342,00	7.953,001	7,69
2 -	103.389,00	0,001	0,00
3 -	111.342,00	7.953,001	7,69
4 -	95.436,00	7.953,002	7,69
5 -	95.436,00	7.953,002	7,69



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 72.372,30

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	77.939,40	5.567,101	7,69
2 -	72.372,30	0,001	0,00
3 -	77.939,40	5.567,101	7,69
4 -	66.805,20	5.567,101	7,69
5 -	66.805,20	5.567,101	7,69

Data: 13/12/2022

Gilmar Pinto Cabral
Engenheiro Agrimensor



Matrícula 3.272

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT
Fazenda Graúna – Gleba C
Área: 1.404,6164 ha



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MATUPÁ
Estado de Mato Grosso
Registro de Imóveis

Nr. da Matrícula Página

3272

01

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

IMÓVEL: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado **FAZENDA GRAÚNA - "GLEBA C"**, correspondente a uma área de um mil, quatrocentos e quatro hectares, sessenta e um ares, sessenta e quatro centiares (**1.404,6164-has**), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AS1-M-0243**, de coordenadas **N 8.893.420,58m** e **E 791.708,42m**, situado na divisa da Fazenda Pérola da Sulina (código INCRA 902.047.112.623-7), segue confrontando com a Fazenda Viriato (código INCRA 901.440.101.435-0) e com a Fazenda Esperança (código INCRA 950.025.362.611-4). Segue confrontando com a Fazenda Viriato, com o seguinte azimute e distância: **185°49'42"** e **4.555,33m** até o vértice **AS1-M-0359**, de coordenadas **N 8.888.888,81m** e **E 791.245,82m**, situado na divisa da Fazenda Viriato com a Fazenda Graúna, "Gleba D" (código INCRA 901.440.101.397-4). Deste segue confrontando com a fazenda graúna, "Gleba D", com azimute e distância: **187°59'17"** e **1.679,36m** até o vértice **AS1-V-0043**, de coordenadas **N 8.887.225,74m** e **E 791.012,45m**, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba D", com a Fazenda Graúna, "Gleba E" (código INCRA: 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba E", com o seguinte azimute e distância: **270°08'32"** e **2.075,48m** até o vértice **AS1-V-0035**, de coordenadas **N 8.887.230,90m** e **E 788.936,97m**, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba E" com a Fazenda Graúna "Gleba B" (código do INCRA 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba B", com o seguinte azimute e distância: **3°15'22"** e **6.186,62m** até o vértice **AS1-V-0034**, de coordenadas **N 8.893.407,53m** e **E 789.288,36m**, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba B", com a Fazenda Pérola da Sulina. Deste, segue confrontando com a Fazenda Pérola da Sulina, com o seguinte azimute e distância: **89°41'28"** e **2.420,09m** até o vértice **AS1-M-0243**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº 57°, WGr**, tendo como datum o **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

PROPRIETÁRIO: VALTER MIOTTO FERREIRA, brasileiro, solteiro, agropecuarista, portador da carteira de identidade RG n. 2.113.320-SSP/PR, CPF n. 368.573.949-20, residente e domiciliado na Rua 05, n. 26, Zona Habitacional-001, no município de Matupá.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 1.325 (um mil, trezentos e vinte e cinco), de 11 de março de 2009, e Certificação de Georreferenciamento averbada na AV-02/1.325, em 11 de abril de 2012, ambos do Livro 02-RG deste Registro de Imóveis.

PROTOCOLO: Título apontado sob número seis mil, oitocentos e quarenta e três (6.843), em vinte e oito de março de dois mil e doze (28.03.2012). Emolumentos: R\$42,30. Selo de controle digital: ABX 54575.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-01/3.272. = Certificação do Georreferenciamento =

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula foi georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, com **Certificação número 131107000017-48**, expedida em 14 de julho de 2011, assinada por Dario Ipojucan Venceslau e Giuliano Ferreira Coelho, Processo n. 54240.002418/2006-51; Proprietário: Valter Miotto Ferreira; Imóvel: Fazenda Graúna; Matrículas: 3.273, 3.272, 3.270, 3.271 e 3.274 deste Registro de Imóveis (antigas 1.324, 1.325, 1.326, 1.327 e 2.393); Município e Comarca: Matupá; Área total: 7.193,4707 hectares; ART nº/CREA nº: 1041427/3372/TD; Responsável Técnico: Sérgio Luiz Pereira Nogueira; Código do Credenciado: AS1. Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-02/3.272. = CCIR, ITR e Certidão de Legitimidade de Origem =

DATA: Dezesseis de abril de dois mil e doze (16.04.2012).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula possui Certificado de



Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural n. 901.440.101.397-4; denominação Fazenda Graúna; área total 7.193,4707-ha; módulo rural, 63,0181ha; número de módulos rurais, 81,87; módulo fiscal, 90,0-ha; número de módulos fiscais, 79,9274; esta cadastrado na Receita Federal com NIRF 4.430.202-9; Fazenda Graúna III; e possui Certidão de Legitimidade de Origem n. 49/2011, expedida pelo INCRA em 16 de março de 2011, Processo/INCRA/SR-13/nº 54240.002254/2009-13, assinada por Willian César Sampaio. Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-03/3.272.

= Reserva Legal =

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

Conforme AV-01/1.325, do Livro 2-RG desta Serventia, datada de 11 de março de 2009, feita conforme AV-04/M.5.518, do Livro 2-RG do Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo (MT), de 07 de abril de 2003, que o proprietário do imóvel, Valter Miotto Ferreira, já qualificado, celebrou perante a Fundação Estadual do Meio Ambiente - FEMA, "TERMO DE RESPONSABILIDADE DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL", datado de 14 de março de 2003, no qual declarou perante as autoridades competentes, tendo em vista o que dispõe o art. 1º e 2º, inciso III, art. 4º e 16º do Código Florestal, Lei n. 4.771 de 15/09/1965 (dispositivos alterados pela Medida Provisória n.º 2166-67 de 24/08/2001), que as florestas ou outras formas de vegetações existentes na propriedade: (transição 100%), com área total de 701,9675 hectares, não inferior a 50% (cinquenta por cento) do total da propriedade, referente à área de reserva legal, somando-se a esta 23,6466 hectares, equivalente à 1,68%, de sua área total, referente a área de preservação permanente em reserva legal, compreendida nos limites da carta imagem, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração florestal, sem a autorização do órgão competente, comprometendo-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Ficou arquivada no Registro de Imóveis de Peixoto de Azevedo, uma via do referido Termo.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-04/3.272. Protocolo n. 16.413, de 24 de janeiro de 2018. **Indisponibilidade.** Em cumprimento ao documento eletrônico, encaminhado a esta Serventia através da Central de Indisponibilidade, Protocolo CNIB 201801.1915.00433399-IA-990, oriundo do Tribunal Regional Federal da Primeira Região - TRF1 de Mato Grosso, Sinop - 2ª Vara, Processo n. 0005594-31.2013.4.01.3603, nome do processo Cautelar Inominada, data do cadastramento de 19 de janeiro de 2018, em que foi decretada a indisponibilidade dos bens de Valter Miotto Ferreira, entre outras pessoas, procedo a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi tornado indisponível. Emolumentos: Isento. Selo de controle digital: BAH 67486. Código de Arquivamento: AD3272.04-02RG. Matupá, 19 de fevereiro de 2018.

Escrevente Autorizado,  (Adriano da Silva Ferreira).



CERTIDÃO ATUALIZADA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º, da Lei n. 6.015, de 31/12/1973.

Matupá - MT 30 de março de 2021
Selo Digital: **BOG 28398** Valor: **R\$46,30**
Ato: **176, 8**
Consulte: www.tjmt.jus.br/selos



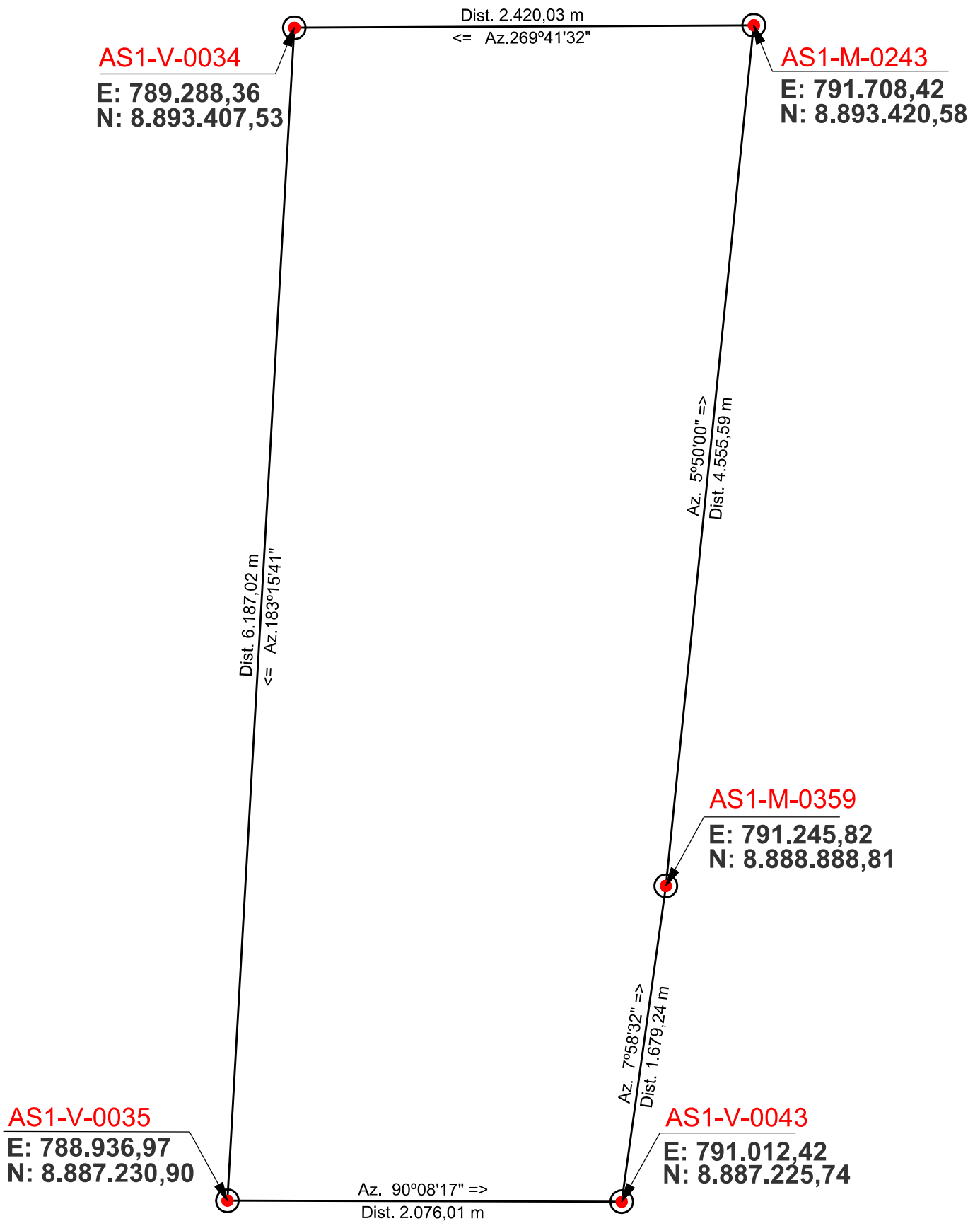
Documento assinado digitalmente por:
MATEUS COLPO / Oficial Registrador

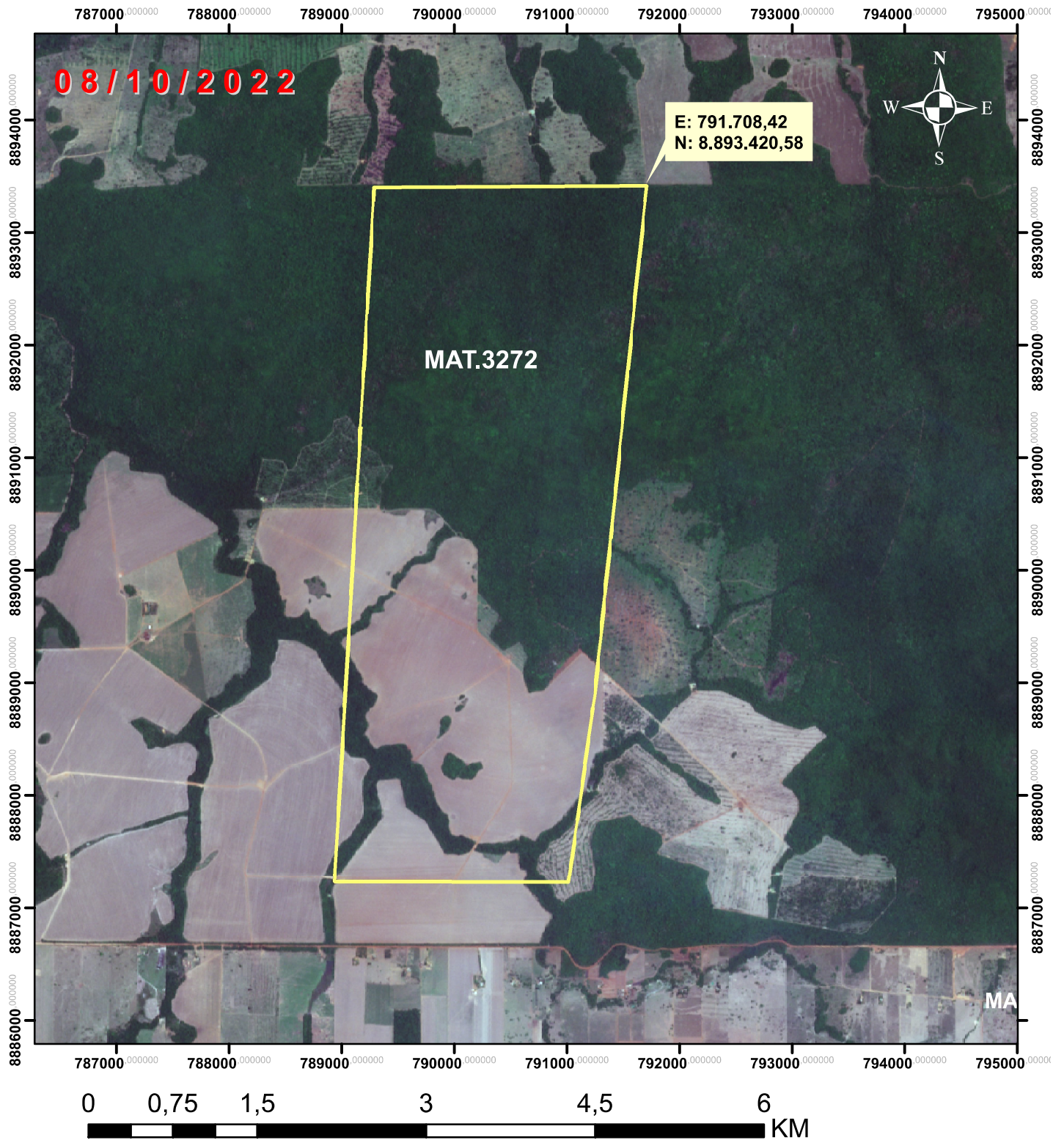
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Comarca de Matupá - Estado de Mato Grosso Código do Cartório: 442 Av. Hermínio Ometto, 2A15 - ZR-001 - Caixa postal 132 | CEP 78525-000 (66)3595-2288/2075
www.1oficiomatupa.com.br | e-mail: cartorio@1oficiomatupa.com.br



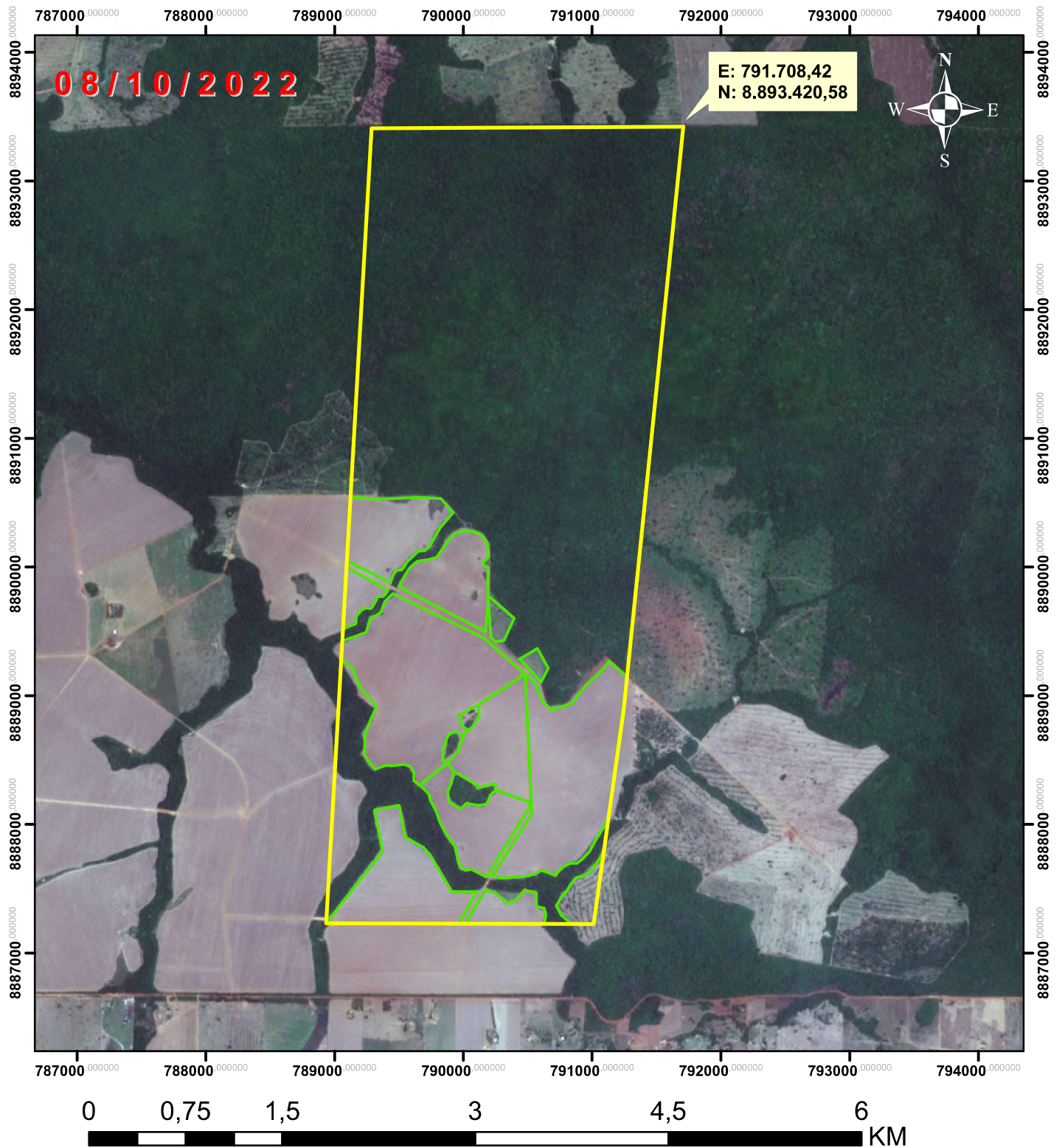
CROQUI / MATRÍCULA 3272





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067

LEGENDA

- MAT.3272
- ÁREA DE AGRICULTURA (433 ha)



REGISTROS FOTOGRÁFICOS

MATRÍCULA 3272



Processo: 0000860-47.1990.8.11.0041

MATRÍCULA 3.273

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT

Fazenda Graúna – Gleba D

Área: 909,1633 ha



CÁLCULO AVALIATÓRIO



Gilmar Pinto Cabral

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 3.273

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Juízo de Direito da 3ª Vara
Especializada Em Direito Bancário

Localização.: Estrada E-60

Cidade: Matupá

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	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/ha)
1	111.342.000,00	909,00	122.488,45	0,80	0,90	0,90	0,80	63.498,01
2	103.350.000,00	909,00	113.696,37	0,90	0,90	0,90	0,80	66.307,72
3	111.342.000,00	909,00	122.488,45	0,90	0,90	0,90	0,80	71.435,26
4	95.436.000,00	909,00	104.990,10	0,90	0,90	0,90	0,80	61.230,23
5	95.436.000,00	909,00	104.990,10	0,90	0,90	0,90	0,80	61.230,23

F1: Área

F2: Localização

F3: Topografia

F4: Aproveitamento



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:33

Número do documento: 22122109494068700000103487376

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109494068700000103487376>

Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:41

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	61.230,23
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	71.435,26
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	323.701,45
Amplitude total (R\$/ha):	10.205,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	2.551,26
Média aritmética (R\$/ha):	64.740,29
Mediana (R\$/ha):	63.498,01
Desvio médio (R\$/ha):	3.304,962535
Desvio padrão (R\$/ha):	4.285,553377
Variância (R\$/ha) ^ 2:	18.365.967,744640

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 x 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.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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 = 0,8190

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5622

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 6,62



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**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) = 61.802,21

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 64.740,29

Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 67.678,37

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 4,54

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 4,54

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha) = 55.029,25

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 64.740,29

LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha) = 74.451,33

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 Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 909,16

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 64.740,29

VALOR TOTAL (R\$) = 58.859.476,28

cinquenta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e setenta e seis reais e vinte e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

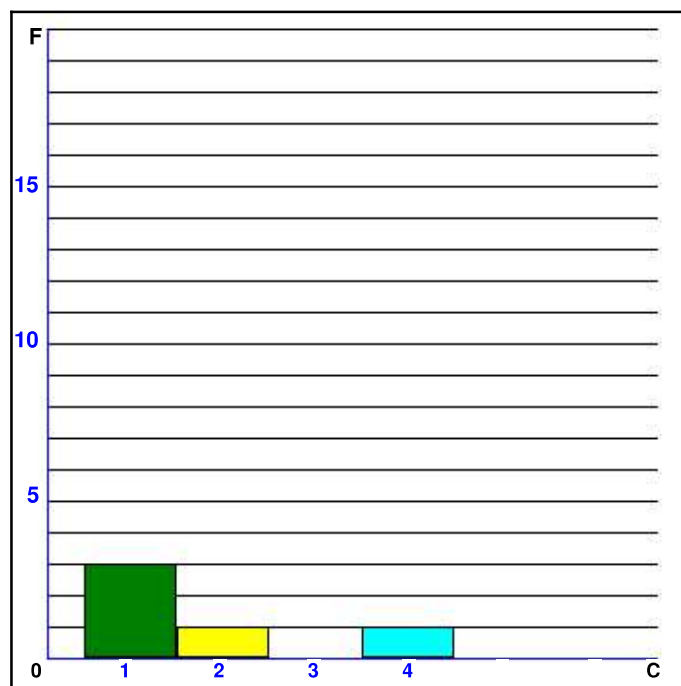
Fazenda Grauna - Gleba D, Área de 909,163 ha, localizada na Estrada E-60.



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

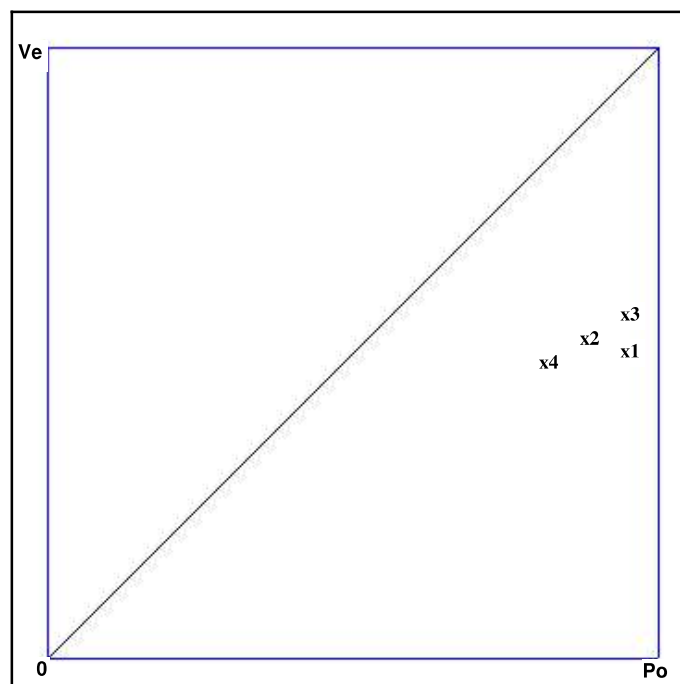
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



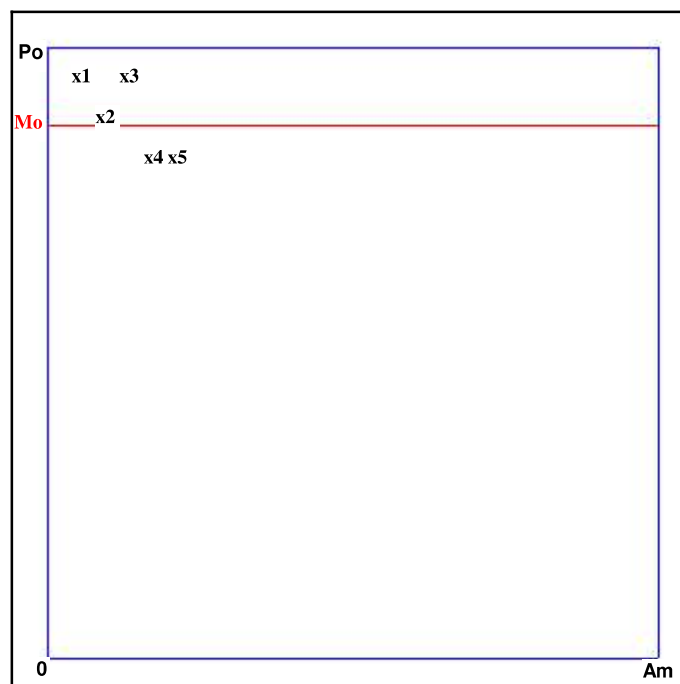
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: —————	Até	
1	61.230,23	63.781,49	3
2	63.781,49	66.332,74	1
3	66.332,74	68.884,00	0
4	68.884,00	71.435,26	1



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	122.488,45	63.498,01	0,52
2 -	113.696,37	66.307,72	0,58
3 -	122.488,45	71.435,26	0,58
4 -	104.990,10	61.230,23	0,58
5 -	104.990,10	61.230,23	0,58



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 113.730,69

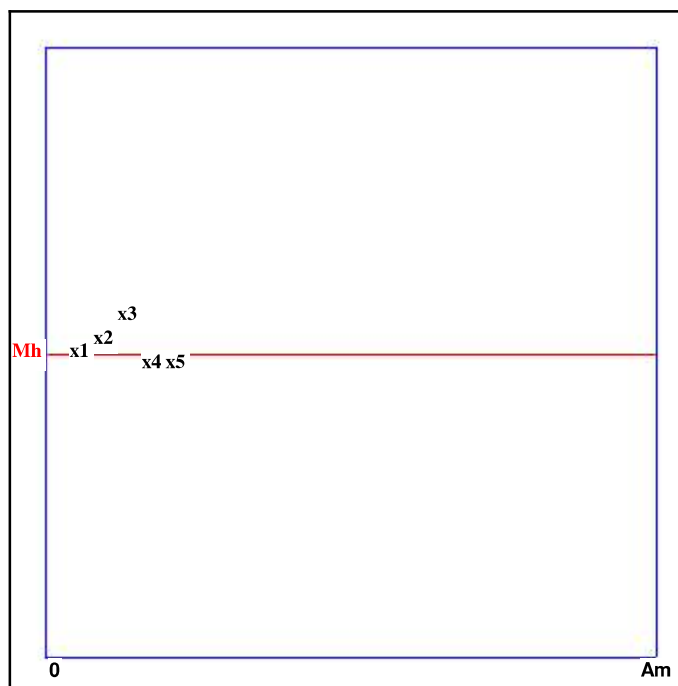
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/ha) Do(R\$/ha) Do(%)

1 -	122.488,45	8.757,756	7,70
2 -	113.696,37	34,323	0,03
3 -	122.488,45	8.757,756	7,70
4 -	104.990,10	8.740,594	7,69
5 -	104.990,10	8.740,594	7,69



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 64.740,29

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	63.498,01	1.242,278	1,92
2 -	66.307,72	1.567,433	2,42
3 -	71.435,26	6.694,973	10,34
4 -	61.230,23	3.510,064	5,42
5 -	61.230,23	3.510,064	5,42

Data: 13/12/2022

Gilmar Pinto Cabral
Engenheiro Agrimensor



Matrícula 3.273

Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Matupá - MT

Fazenda Graúna – Gleba D

Área: 909,1633 ha



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MATUPÁ
Estado de Mato Grosso
Registro de Imóveis



Nr. da Matrícula Página
3273 01

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

IMÓVEL: IMÓVEL RURAL, situado no município de Matupá, denominado FAZENDA GRAÚNA - "GLEBA D", correspondente a uma área de novecentos e nove hectares, dezesseis ares, trinta e três centiares (909,1633-has), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AS1-M-0358, de coordenadas N 8.888.869,91m e E 795.699,79m, situado na divisa da Fazenda Viriato (código INCRA 901.440.101.435-0), com a Fazenda Graúna, "Gleba E" (código do INCRA 901.440.101.397-4). Deste segue confrontando com a Fazenda Graúna, "Gleba E", com os seguintes azimutes e distâncias: 89°41'15" e 822,15m até o vértice AS1-V-0041, de coordenadas N 8.888.874,39m e E 796.521,93m; 182°56'36" e 1.742,65m até o vértice AS1-V-0042, de coordenadas N 8.887.134,03m e E 796.432,45m; 270°58'10" e 5.420,77m até o vértice AS1-V-0043, de coordenadas N 8.887.225,74m e E 791.012,45m, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba E", com a Fazenda Graúna, "Gleba C" (código INCRA: 901.440.101.397-4). Deste, segue confrontando com a Fazenda Graúna "Gleba C", com o seguinte azimute e distância: 7°59'17" e 1.679,36m até o vértice AS1-M-0359, de coordenadas N 8.888.888,81m e E 791.245,82m, situado na divisa da Fazenda Graúna, "Gleba C", com a Fazenda Viriato. Deste segue confrontado com a Fazenda Viriato, com o seguinte azimute e distância: 90°14'35" e 4.454,01m até o vértice AS1-M-0358, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 57º, WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

PROPRIETÁRIO: VALTER MIOTTO FERREIRA, brasileiro, solteiro, agropecuarista, portador da carteira de identidade RG n. 2.113.320-SSP/PR, CPF n. 368.573.949-20, residente e domiciliado na Rua 05, n. 26, Zona Habitacional-001, no município de Matupá.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 1.324 (um mil, trezentos e vinte e quatro), de 11 de março de 2009, e Certificação de Georreferenciamento averbada na AV-01/1.324, em 11 de abril de 2012, ambos do Livro 02-RG deste Registro de Imóveis.

PROTOCOLO: Título apontado sob número seis mil, oitocentos e quarenta e quatro (6.844), em vinte e oito de março de dois mil e doze (28.03.2012). Emolumentos: R\$42,30. Selo de controle digital: ABX 54577

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-01/3.273. = Certificação do Georreferenciamento =

DATA: Onze de abril de dois mil e doze (11.04.2012).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula foi georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, com Certificação número 131107000017-48, expedida em 14 de julho de 2011, assinada por Dario Ipojuca Venceslau e Giuliano Ferreira Coelho, Processo n. 54240.002418/2006-51; Proprietário: Valter Miotto Ferreira; Imóvel: Fazenda Graúna; Matrículas: 3.273, 3.272, 3.270, 3.271 e 3.274 deste Registro de Imóveis (antigas 1.324, 1.325, 1.326, 1.327 e 2.393); Município e Comarca: Matupá; Área total: 7.193,4707 hectares; ART nº/CREA nº: 1041427 / 3372/TD; Responsável Técnico: Sérgio Luiz Pereira Nogueira; Código do Credenciado: AS1.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-02/3.273. = CCIR, ITR e Certidão de Legitimidade de Origem =

DATA: Dezesseis de abril de dois mil e doze (16.04.2012).

Procede-se a esta Averbação para constar que o imóvel desta Matrícula possui Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural n. 901.440.101.397-4; denominação Fazenda Graúna; área total 7.193,4707-ha; módulo rural, 63,0181ha; número de módulos rurais, 81,87; módulo fiscal, 90,0-ha; número de módulos fiscais, 79,9274; esta cadastrado na Receita Federal com NIRF 4.609.631-0; Fazenda Graúna II; e possui Certidão de Legitimidade de Origem n. 52/2011, expedida pelo INCRA em 16 de março de 2011, Processo/INCRA/SR-13/nº 54240.002252/2009-16, assinada por Willian César Sampaio.

Protocolo, emolumentos e selo de controle digital: os da abertura desta Matrícula.





Oficial,  (Mateus Colpo).

R-03/3.273.

= Hipoteca Cedular =


Data: Vinte e quatro de maio de dois mil e doze (24.05.2012).

Emitente: HERON ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA, CNPJ n. 10.617.495/0001-56, com sede na Avenida Hermínio Ornetto, n. 3.201, no município de Matupá.

Avalista/Hipotecante: VALTER MIOTTO FERREIRA, já qualificado. Credora: C.C.L.A.A NORTE MATOGROSSENSE - SICREDI NORTE MT, CNPJ n. 37.442.605/0001-42, estabelecida na cidade de Colíder (MT), ou à sua ordem. Título: Cédula de Crédito Bancário número B21230697-7, emitida na cidade de Peixoto de Azevedo (MT), em 24 de maio de 2012. Valor: R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Juros: taxa efetiva de 25,340149% (vinte e cinco vírgula trezentos e quarenta mil, cento e quarenta e nove milionésimos por cento) ao ano, (1,900000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento e na liquidação da dívida, sendo que na hipótese de liquidação ou amortização do empréstimo fora do dia referência, incidirá atualização "pro rata".

Praça de pagamento: Peixoto de Azevedo (MT). Vencimento: em dez de maio de dois mil e treze (10.05.2013). Garantia: Em HIPOTECA CEDULAR o imóvel objeto desta Matrícula. Foram apresentados a CND da Receita Federal do ITR, NIRF 4.609.631-0, CCIR 2006/2007/2008/2009, código 901.440.101.397-4; e a CND do IBAMA em nome do Emitente. Ficam fazendo parte integrante do registro para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições contidas na referida Cédula, da qual uma via fica arquivada nesta Serventia.

PROTOCOLO: Título apontado sob número sete mil, cento e dez (7.110), em vinte e quatro de maio de dois mil e doze (24.05.2012). Emolumentos: R\$974,50. Selo de controle digital: ACV 28870.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-04/3.273

= Retificação do R-03/3.273 =

Data: Vinte e quatro de maio de dois mil e doze (24.05.2012).

Procede-se a este ato, de ofício, para retificar erro de digitação cometido por esta Serventia no R-03 desta Matrícula e constar que para a prática daquele ato não foi apresentada a CND do IBAMA em nome do Emitente. Dou fé.

Oficial,  (Mateus Colpo).

R-05/3.273.

= Hipoteca Cedular =

Data: Vinte e cinco de outubro de dois mil e doze (25.10.2012).

Conforme a Cédula de Crédito Bancário número B21231613-1, emitida na cidade de Peixoto de Azevedo (MT), em 25 de outubro de 2012, que teve VALTER MIOTTO FERREIRA, já qualificado, como emitente e hipotecante, procede-se a este registro para constituir o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR em favor da C.C.L.A.A NORTE MATOGROSSENSE - SICREDI NORTE MT, CNPJ n. 37.442.605/0001-42, estabelecida na cidade de Colíder (MT), ou à sua ordem, para garantir o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), com taxa de juros efetiva de 20,128460% (vinte vírgula doze mil, oitocentos e quarenta e seis milionésimos por cento) ao ano, (1,540000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida, com vencimento final para dezoito de outubro de dois mil e treze (18.10.2013), e tendo Peixoto de Azevedo (MT) como praça de pagamento. Foram apresentados a CND da Receita Federal do ITR, NIRF 4.609.631-0; CCIR 2006/2007/2008/2009, código 901.440.101.397-4; e CND da Receita Federal em nome do Emitente. Constou na cédula declaração do hipotecante de que não se enquadra nas hipóteses obrigatórias de apresentação da CND/INSS. Ficam fazendo parte integrante do registro para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições e documentos contidas na referida Cédula e nest registro, da qual uma via fica arquivada nesta Serventia.

PROTOCOLO: Título apontado sob número sete mil, novecentos e dezenove (7.919), em vinte e cinco de outubro de dois mil e doze (25.10.2012). Emolumentos: R\$974,50. Selo de controle digital:



ADR 94169.

Oficial,  (Mateus Colpo).

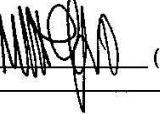
AV-06/3.273.

= Cancelamento de Hipoteca =

DATA: Dezesete de maio de dois mil e treze (17.05.2013).

Conforme Termo de Quitação emitido pelo C.C.L.A.A NORTE MATOGROSSENSE - SICREDI NORTE MT, em 03 de maio de 2013, assinado por Célia Bachiega e Sidnei Bremm, com firma reconhecida no 2º Ofício de Colider, procede-se a esta Averbação para cancelar as obrigações contraídas através da Cédula de Crédito Bancário número B21231613-1 e a hipoteca registrada no R-05/3.273.

PROTOCOLO: Título apontado sob número oito mil, oitocentos e quarenta e seis (8.846), em dez de maio de dois mil e treze (10.05.2013). Emolumentos: R\$9,50. Selo de controle digital: AGP 96241.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-07/3.273. Protocolo n. 14.956, de 06 de março de 2017. **Cancelamento da hipoteca do R-03.** Conforme Termo de Quitação emitido em 24 de janeiro de 2017 por **C.C.L.A.A Norte Matogrossense – Sicredi Norte**, assinado por Diego Morais Borges e Daniele Enzweiler Cozer, com firma reconhecida no Tabelionato de Garantã do Norte (MT), em que a credora reconhece a quitação das dívidas contraídas através da Cédula de Crédito Bancário n. B21230697-7, procede-se a este ato para **cancelar a hipoteca do R-03 desta matrícula**. Emolumentos: R\$12,30. Selo de controle digital: AXH 42676. Código de Arquivamento: AD3273.07-02RG:AFN113/2017. Matupá, 09 de março de 2017.

Oficial,  (Mateus Colpo).

AV-08/3.273. Protocolo n. 16.413, de 24 de janeiro de 2018. **Indisponibilidade.** Em cumprimento ao documento eletrônico, encaminhado a esta Serventia através da Central de Indisponibilidade, Protocolo CNIB 201801.1915.00433399-IA-990, oriundo do Tribunal Regional Federal da Primeira Região - TRF1 de Mato Grosso, Sinop - 2ª Vara, Processo n. 0005594-31.2013.4.01.3603, nome do processo Cautelar Inominada, data do cadastramento de 19 de janeiro de 2018, em que foi decretada a indisponibilidade dos bens de Valler Miotto Ferreira, entre outras pessoas, procedo a esta averbação para constar que **o imóvel desta matrícula foi tornado indisponível**. Emolumentos: Isento. Selo de controle digital: BAH 67486. Código de Arquivamento: AD3273.08-02RG. Matupá, 19 de fevereiro de 2018.

Escrevente Autorizado,  (Adriano da Silva Ferreira).



CERTIDÃO ATUALIZADA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º, da Lei n. 6.015, de 31/12/1973.

Matupá - MT 30 de março de 2021
Selo Digital: **BOG 28397** Valor: **R\$51,20**
Ato: **176, 177, 8**
Consulte: www.tjmt.jus.br/selos



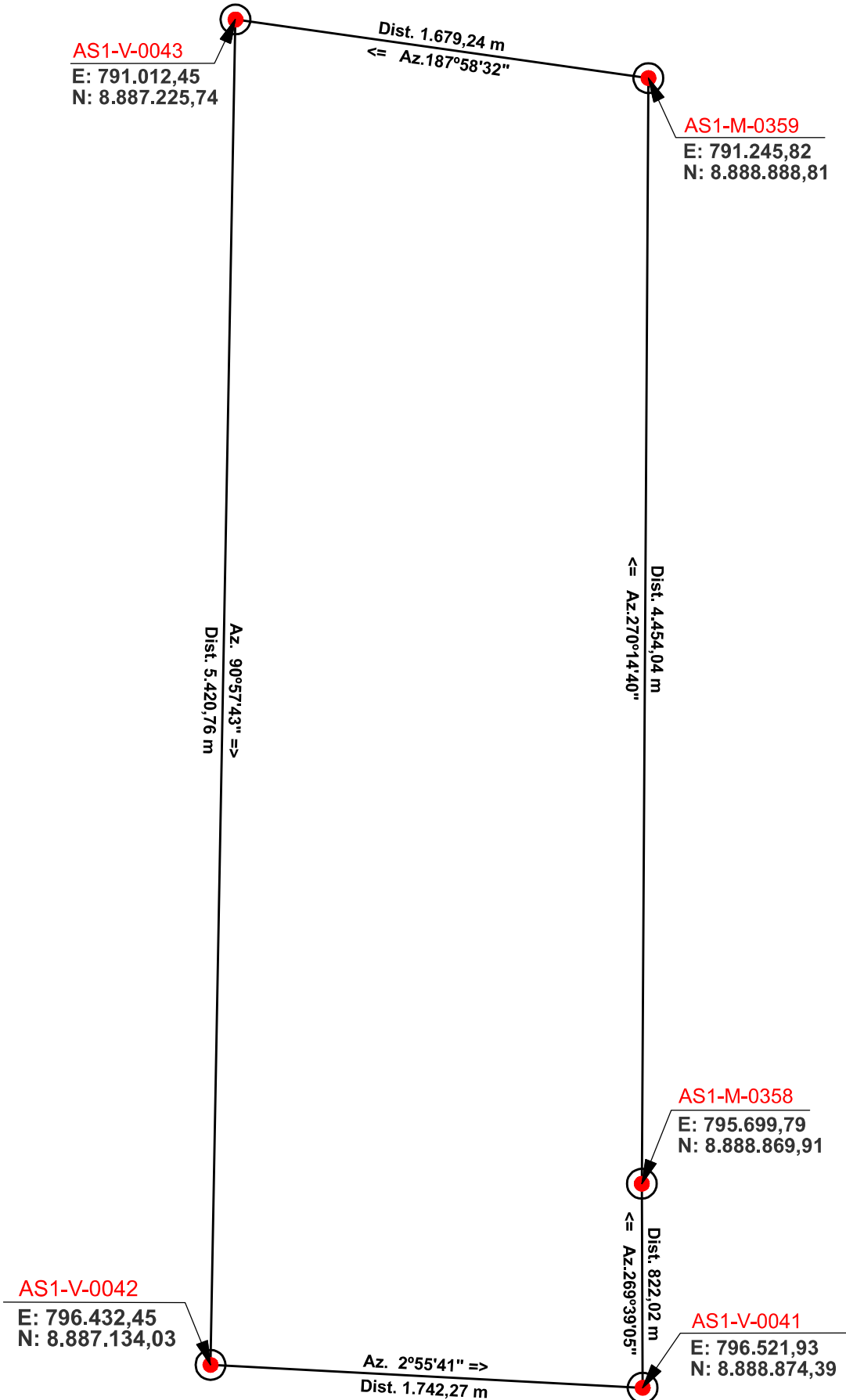
Documento assinado digitalmente por:
MATEUS COLPO / Oficial Registrador

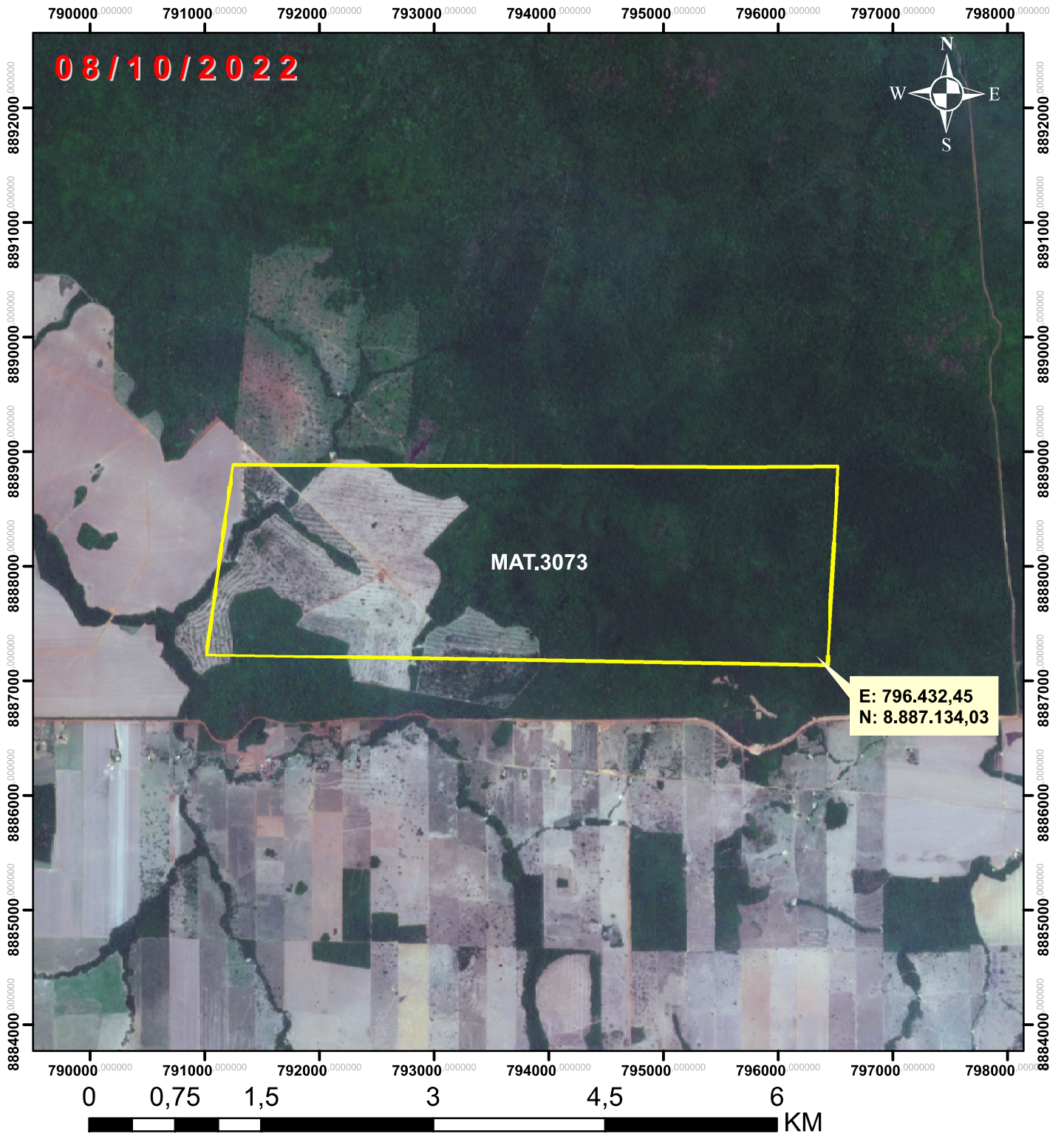
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Comarca de Matupá - Estado de Mato Grosso Código do Cartório: 442 Av. Hemínio Ometto, 2A15 - ZR-001 - Caixa postal 132 | CEP 78525-000 (66)3595-2288/2075
www.1ofofomatupa.com.br | e-mail: cartorio@1ofofomatupa.com.br



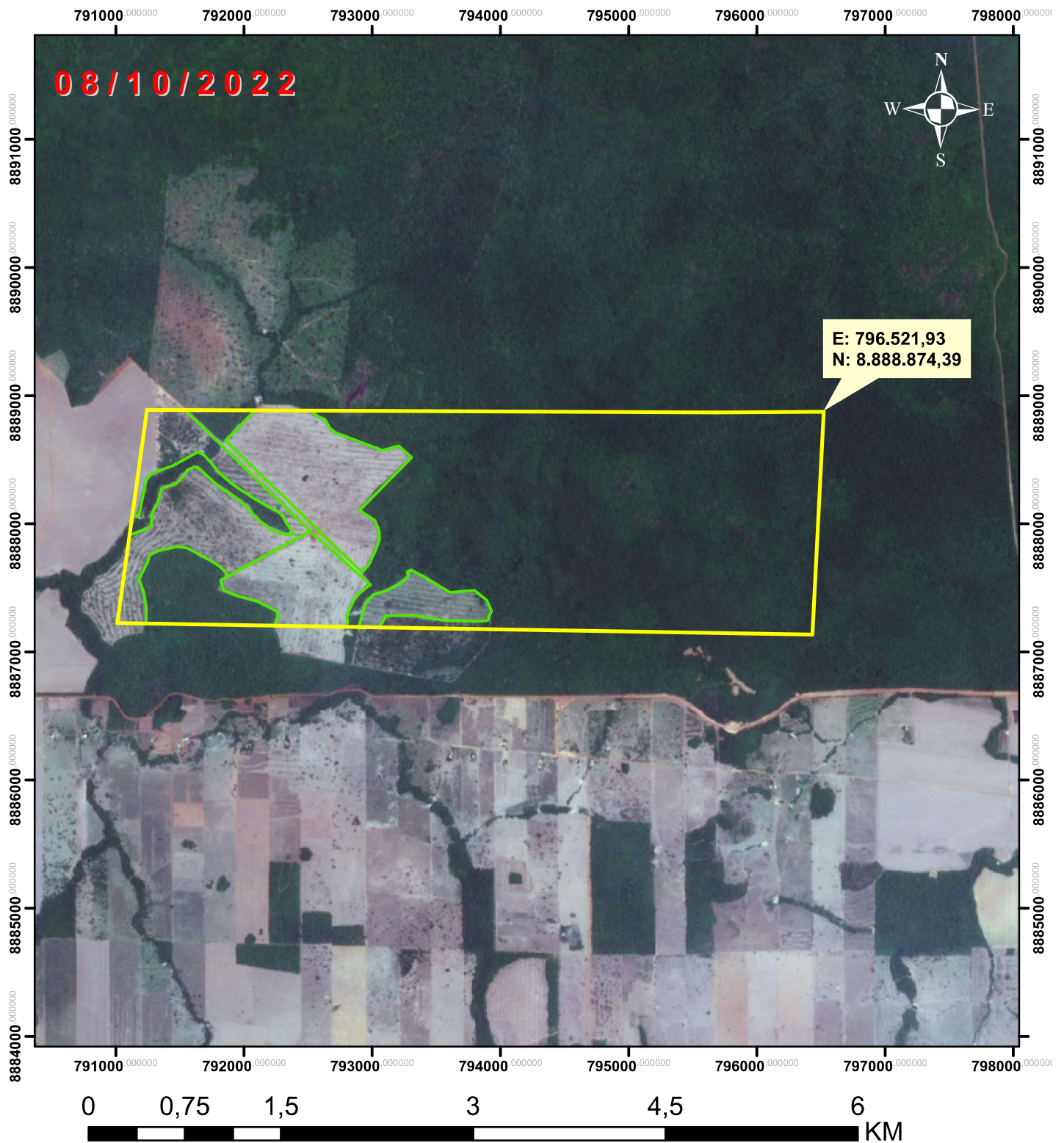
CROQUI / MATRÍCULA 3273





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067





Sentinel 2 - ROTA/CENA: 0400/067

LEGENDA

- MAT.3273
- ÁREA DE AGRICULTURA e Pastagem (277 ha)



REGISTROS FOTOGRÁFICOS

MATRÍCULA 3273



Este documento foi gerado pelo usuário 428.***.***-17 em 30/01/2025 08:53:33

Número do documento: 22122109494068700000103487376

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22122109494068700000103487376>

Assinado eletronicamente por: GILMAR PINTO CABRAL - 21/12/2022 09:49:41

