

# **AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**LAUDO PERICIAL**

**GB PERÍCIAS  
JUDICIAIS E  
CONSULTORIA**





---

# LAUDO PERICIAL

---

## PTAM PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



## IMÓVEL RURAL LUCIÁRA - MT



## Sumário

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| SEÇÃO 1 - FOLHA RESUMO .....                | 4         |
| <b>1 – FOLHA RESUMO .....</b>               | <b>5</b>  |
| SEÇÃO 2 - CONSIDERAÇÕES GERAIS .....        | 6         |
| <b>2 - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>4 – BASE TÉCNICO LEGAL .....</b>         | <b>9</b>  |
| <b>5 – RESSALVAS .....</b>                  | <b>10</b> |
| <b>6 – CONCEITOS .....</b>                  | <b>11</b> |
| <b>7 – PROCEDIMENTOS .....</b>              | <b>12</b> |
| <b>8 – O PARECER TÉCNICO .....</b>          | <b>13</b> |
| <b>9 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO .....</b>       | <b>14</b> |
| SEÇÃO 3 - O IMÓVEL AVALIANDO .....          | 15        |
| <b>10 – O IMÓVEL AVALIANDO .....</b>        | <b>16</b> |
| SEÇÃO 4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....       | 23        |
| <b>11 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....</b>     | <b>24</b> |
| <b>12 – FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>13 – CONCLUSÃO .....</b>                 | <b>39</b> |
| <b>14 – DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....</b>   | <b>40</b> |
| SEÇÃO 5 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....       | 41        |
| <b>15 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....</b>     | <b>42</b> |
| SEÇÃO 6 - ANEXOS .....                      | 49        |
| <b>ANEXO I – MATRÍCULA .....</b>            | <b>50</b> |
| <b>ANEXO II – ANÁLISE DE SOLO .....</b>     | <b>59</b> |
| <b>ANEXO III – SELO COFECI .....</b>        | <b>61</b> |
| <b>O PERITO OFICIAL DESTE LAUDO .....</b>   | <b>62</b> |
| <b>RESPONSÁVEL TÉCNICO .....</b>            | <b>64</b> |
| <b>AUXILIARES .....</b>                     | <b>65</b> |



## SEÇÃO 1 - FOLHA RESUMO



## 1 – FOLHA RESUMO

**TIPO DO IMÓVEL:**

Rural / Área / Fazenda

**ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Rodovia estadual MT 412, Km

**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:**

15°35'04.3"S 56°05'54.3"W

**LINK DE LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS:**

<https://maps.app.goo.gl/6JXASk9Cf3XD5MXK8>

**PROPRIETÁRIO:**

Luciano Polimeno – CPF 164.545.678-18

**SOLICITANTE:**

Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Felix do Araguaia

**NÚMERO DA MATRÍCULA**

Nº 1.170 – Ficha 1.170 – Livro 02 – Cartório do 1º Ofício de  
São Felix do Araguaia-MT

**ÁREA TOTAL DO IMÓVEL:**

150 hectares de terreno

**OBJETIVO:**

Obtenção do valor de mercado

**FINALIDADE:**

Ação Judicial

**MÉTODO UTILIZADO:**

Evolutivo

**DATA DE REFERÊNCIA:**

01/09/2025



## SEÇÃO 2 - CONSIDERAÇÕES GERAIS



## 2 - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR



### PERITO NOMEADO

**- MÁRIO APARECIDO LEITE CANGUSSÚ PRATES -**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI-MT 2.078 F | CNAI 7.265 | BANPAC 429

### EQUIPE TÉCNICA

**- ALESSANDRO ZUZA NETO -**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI-MT 12.455 F | CNAI 41.045 COFECI | BANPAC 787

**- DANILO DE SOUSA LIMA -**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI-MT 16.912 F | CNAI 45.312 | BANPAC 1012



### 3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação de imóveis é um trabalho técnico, complexo, baseado em normas e critérios específicos. Exige do profissional alto grau de comprometimento com o trabalho em todas as suas etapas.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel. Não se atém a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Todo corretor de imóveis tem inerente a atribuição de “*opinar*” quanto a comercialização de imóveis, o profissional que possui inscrição no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**, comprovou por meio de conclusão de curso específico, o conhecimento das normas técnicas necessárias para a correta elaboração do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.



## 4 – BASE TÉCNICO LEGAL

### LEI FEDERAL Nº 6.530, Art. 3º

*“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta, e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”*

### Resolução COFECI Nº 1.066/07 - Art. 4º da Resolução COFECI 1066/07

*“Entenda-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – O documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.”*

### Ato Normativo COFECI nº 001 de 2011 - Art. 2º

*“Somente poderá se inscrever no CNAI, o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito e em dia com suas obrigações financeiras junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis, e que seja, cumulativamente ou alternativamente, possuidor de: ....II) certificado de conclusão de curso de avaliação de imóveis,”*

### LEI FEDERAL Nº 8.078/90 – Cap. V, Seção IV, Art. 39, Item VIII: “CDC”:

*“Colocar à disposição produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, **se normas específicas não existirem**, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro)”*

### ABNT/NBR 14653-1

- Dispõe sobre Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais

### ABNT/NBR 14653-2

- Dispõe sobre Avaliação – IMÓVEIS URBANOS

### ABNT/NBR 14653-3

- Dispõe sobre Avaliação – IMÓVEIS RURAIS

### CPC – CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

- Artigos 464 a 480, que regulam a prova pericial.



## 5 – RESSALVAS

Este **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam cálculos, análises, opiniões e suas conclusões.

Para o **IMÓVEL AVALIANDO** foi empregado o método de avaliação imobiliária mais recomendado para o caso e este perito avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do PARECER TÉCNICO.

A elaboração deste PARECER TÉCNICO foi realizada em harmonia com o Código de Ética Profissional, e os honorários não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões finais do documento.

Este Perito declara que não há nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste PARECER TÉCNICO no presente, e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início e término dos trabalhos.

Este PARECER TÉCNICO, levou em consideração todas as variáveis possíveis, entre elas os aspectos físicos como: localização, topografia, testada, profundidade, bem como a vocação socioeconômica do local, região e município em que o imóvel se encontra.



## 6 – CONCEITOS

### **PARECER TÉCNICO**

Documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

### **VALOR DE MERCADO**

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### **AVALIAÇÃO TÉCNICA**

É aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na Resolução 1066/2007 COFECI, e normas ABNT/NBR 14653-1, 14653-2, 14653-3.

### **AVALIAÇÃO PROFISSIONAL**

É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.



## 7 – PROCEDIMENTOS

As principais etapas realizadas para elaboração deste Parecer Técnico, estão relacionadas abaixo:

- Identificação do imóvel a avaliar;
- Visita inicial;
- Registro de coordenadas geográficas;
- Vistoria inicial do imóvel;
- Fotografar o imóvel com aplicativo específico;
- Registro das características do imóvel;
- Pesquisas diversas;
- Pesquisa na região;
- Obtenção de documentos pertinentes;
- Elaboração, Edição e Diagramação do PTAM;
- Emissão de Selo Certificador COFECI / CRECI.



## 8 – O PARECER TÉCNICO

O **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei nº 6.530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária, ou curso técnico de Avaliação Imobiliária.



## 9 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

### 1 - COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, com objetivo de homogeneizar os mesmos, nivelando e equilibrando as características dos imóveis para corrigir eventuais distorções de valores por m<sup>2</sup>.

### 2 - INVOLUTIVO

Identifica o valor de terrenos com potencial de aproveitamento econômico. Nessa abordagem, parte-se do valor de mercado das unidades que poderão ser construídas no local e, a partir desse montante, subtraem-se todos os custos envolvidos na viabilização do empreendimento, o valor remanescente representa o valor atual do terreno.

### 3 - MÉTODO DA RENDA

Estima o valor de um imóvel com base em sua capacidade de gerar receita ao longo do tempo. Essa abordagem parte do princípio de que o valor do bem está diretamente relacionado ao fluxo de rendimentos que ele pode proporcionar, como aluguéis, arrendamentos ou outras formas de exploração econômica. O valor é obtido pela capitalização da renda líquida esperada, considerando taxas de retorno compatíveis com o mercado e o risco do investimento. É um método amplamente aplicado na avaliação de imóveis comerciais, industriais ou de uso institucional, nos quais a rentabilidade é o principal fator de valorização.

### 4 - EVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do imóvel por meio do somatório de seus componentes, considerando o fator de comercialização. É o levantamento do valor de mercado do terreno utilizando o método COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO DE FATORES, somado a estimativa da “reconstrução” da edificação e suas benfeitorias, considerando a depreciação do imóvel tendo em vista sua idade bem como seu estado de conservação.



## SEÇÃO 3 - O IMÓVEL AVALIANDO



## 10 – O IMÓVEL AVALIANDO

### A CIDADE E O ESTADO – BASE ECONÔMICA

Mato Grosso é um dos estados mais estratégicos do Brasil, localizado na região Centro-Oeste. Sua extensão territorial o torna o terceiro maior estado do país, abrangendo uma vasta diversidade de biomas, incluindo o Cerrado, a Amazônia e o Pantanal.



Líder na produção de soja, milho e algodão, o estado desempenha um papel fundamental no abastecimento interno e nas exportações agrícolas do Brasil.



Com investimentos contínuos em rodovias, ferrovias e hidrovias, Mato Grosso se consolida como um hub logístico para o escoamento da produção.

O estado registra um dos maiores PIBs agropecuários do Brasil, impulsionado pela modernização do setor agrícola e pelo avanço da industrialização.

A presença de usinas hidrelétricas e investimentos em energia solar reforçam a matriz energética do estado.

A economia mato-grossense é sustentada principalmente pelo agronegócio, sendo o maior produtor nacional de grãos e fibras. Além disso, o setor pecuário é altamente desenvolvido, colocando o estado entre os principais exportadores de carne bovina. O setor de mineração, com extração de ouro e calcário, também desempenha um papel relevante. A industrialização do agronegócio vem crescendo, com destaque para as fábricas de processamento de grãos, frigoríficos e indústrias de celulose.





O município de Luciara está localizado na região do Araguaia, no nordeste do estado de Mato Grosso, próximo à divisa com o estado do Tocantins e às margens do rio Araguaia. A região é marcada por grande diversidade natural, composta por extensas áreas de cerrado, pastagens naturais e recursos hídricos abundantes, configurando-se como uma zona de relevância para atividades agropecuárias. O Araguaia é reconhecido pelo potencial turístico, pela pesca e pela pecuária extensiva, sendo que Luciara se insere nesse contexto como um município de baixa densidade populacional, com economia voltada principalmente para a agropecuária e a exploração de recursos naturais.



No aspecto agrícola, o município e seu entorno apresentam solos de aptidão variada e disponibilidade de terras que favorecem, em parte, a expansão de atividades ligadas ao agronegócio. Há potencialidade para pecuária de corte e, em determinadas áreas, possibilidade de cultivo de grãos, desde que observadas práticas de correção e manejo. Apesar desse potencial, o desenvolvimento produtivo da região enfrenta obstáculos relevantes relacionados ao escoamento da produção e à inserção em cadeias de valor mais competitivas.

A principal limitação está na infraestrutura de transporte e logística. Luciara não possui ligação rodoviária asfaltada direta com os grandes centros consumidores ou polos de exportação, dependendo de estradas vicinais e trechos não pavimentados, que se tornam críticos durante o período de chuvas. Essa precariedade encarece o transporte, aumenta os riscos operacionais e dificulta a atração de investimentos agrícolas de maior escala. A ausência de rodovias pavimentadas, associada à distância dos principais mercados e portos, constitui um fator de restrição que impacta diretamente na competitividade do agronegócio local.



Assim, ainda que a região do Araguaia, onde se insere Luciara, possua recursos naturais e potencialidades agropecuárias, o entrave logístico permanece como a principal barreira ao pleno aproveitamento econômico de suas terras. A limitação de acesso adequado e de infraestrutura de transporte coloca o município em desvantagem em relação a outras áreas do estado de Mato Grosso, onde a produção agrícola encontra maior facilidade para inserção no mercado interno e externo.



---

## APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

---



O imóvel em avaliação consiste em uma área rural com aproximadamente 150 (cento e cinquenta) hectares, localizada na região de conhecida como impuca grande, área de varjão, no município de Luciara, estado de Mato Grosso. Trata-se de uma gleba de terras contínuas, de caráter essencialmente bruto, sem qualquer tipo benfeitoria implantada a não ser uma pequena casa rústica. Ao andar no entorno da propriedade, não foram constatadas cercas de divisa ou coxos de alimentação animal.

O acesso à propriedade é limitado, o que representa uma restrição importante tanto para o uso imediato quanto para a valorização em médio prazo. A ausência de infraestrutura básica reforça seu caráter de área não explorada.

Em linhas gerais, o imóvel apresenta-se como uma área de potencial restrito, demandando investimentos em abertura, logística e infraestrutura para possibilitar um aproveitamento produtivo ou de valorização futura.

Os imóveis rurais do entorno, são predominantemente destinados a pecuária.

A área mais imediata aos arredores do imóvel avaliando é conhecida por ter uso bastante restrito em época de chuva pois trata-se de terreno plano e baixo, que permanece por longos períodos alagada. O que é demonstrado pelas fotos e imagens de satélite.

No momento da vistoria não havia ninguém no imóvel.



---

## CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

---

### VOCAÇÃO / USO:

- Pecuária

### APTIDÃO SOLO:

- PASTAGEM

### TIPOLOGIA:

- PROPRIEDADE RURAL

### AGRUPAMENTO:

- CHÁCARAS , SÍTOS E FAZENDAS

### ÁREA DO IMÓVEL CONSTANTE NAS MATRÍCULAS:

- 150 Hectares

### ASPECTOS FÍSICOS:

#### Quanto ao terreno:

- Geometria: Regular
- Topografia: Predominantemente Plana
- Tipo do solo: Alagadiço

#### Quanto a edificação:

#### Confrontações:

- Frente: Rodovia Estadual MT - 412
- Lado Direito: Quem de direito
- Lado Esquerdo: Fazenda Zago
- Fundos: Quem de direito

### INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

- Cod. Município IBGE:** 5105309
- Bioma:** Amazônia
- Limite:** Cerrado
- Reserva Legal:** 35%
- Solo:** FXd12 / Latossolos / Vermelho-Amarelo / Gleissolos / Haplicos / Distroficos
- Classe:** B
- Erodibilidade:** Baixa



## MAPAS

MAPA - 1



MAPA - 2





MAPA – 3



MAPA – 4







## SEÇÃO 4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS



## 11 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### MÉTODO ESCOLHIDO

O método **EVOLUTIVO**, conforme descrito na NBR 14653, é uma abordagem de avaliação imobiliária baseada na ideia de que o valor de um imóvel pode ser estimado a partir da soma do valor do terreno e do valor das edificações e benfeitorias, considerando sua depreciação e evolução ao longo do tempo.

Esse método parte do princípio de que um terreno possui um valor intrínseco, enquanto as construções sofrem desgastes e alterações de valor devido à idade, ao estado de conservação e às condições de mercado. Para calcular o valor das edificações, aplica-se o custo de reprodução ou de reedificação, que corresponde ao custo necessário para reconstruir ou reedificar a edificação em condições similares às atuais, deduzindo-se a depreciação correspondente ao tempo de uso e ao estado do imóvel.

O valor do terreno é estimado separadamente, geralmente pelo método comparativo direto de mercado, utilizando referências de transações recentes na região. O resultado é obtido pela soma dos valores do terreno e da edificação depreciada, permitindo uma avaliação objetiva e fundamentada.

Esse método é amplamente utilizado em avaliações para fins de financiamento, desapropriações, seguros e estudos de viabilidade econômica, pois oferece uma abordagem estruturada e alinhada às diretrizes normativas.



---

## COMO O VALOR DO IMÓVEL É CALCULADO ?

---

Para se calcular o valor do imóvel somamos o valor da terra nua mais o valor das benfeitorias.

$$VI = ( VTN + VB )$$

**VI** : Valor imóvel  
**VTN** : Valor da terra nua  
**VB** : Valor da benfeitoria



---

## TABELA DE DEPRECIÇÃO DE ROSS-HEIDECHE

---

A Tabela de Depreciação Ross-Heidecke foi desenvolvida como uma evolução dos métodos tradicionais de cálculo da depreciação de imóveis, buscando maior precisão na avaliação da perda de valor ao longo do tempo. Seu nome deriva da junção dos sobrenomes de seus criadores, dois engenheiros especializados em avaliação imobiliária que perceberam limitações nos modelos existentes.

Inspirados em estudos estatísticos e na análise de dados de mercado, Ross e Heidecke desenvolveram um método que considera não apenas a idade e o estado de conservação do imóvel, mas também fatores como localização, demanda regional e modernização estrutural. Diferente de tabelas tradicionais, que aplicam taxas fixas de depreciação, a Ross-Heidecke ajusta os coeficientes conforme a realidade do mercado, tornando a avaliação mais dinâmica e precisa.

Com sua introdução, a tabela tornou-se uma referência para peritos e avaliadores imobiliários, sendo amplamente utilizada em laudos técnicos, perícias judiciais e avaliações patrimoniais. Sua aplicabilidade tem sido especialmente relevante em contextos em que a valorização ou obsolescência funcional do imóvel pode impactar significativamente seu valor real.



## TABELA DE DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL

| IDADE DO IMÓVEL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |      |      |      |      |      |      |      |     |
|-----------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
|                 | A                     | B    | C    | D    | E    | F    | G    | H    | I   |
| 2               | 1,02                  | 1,05 | 3,51 | 9,03 | 18,9 | 39,3 | 53,1 | 75,4 | 100 |
| 4               | 2,08                  | 2,11 | 4,55 | 10   | 19,8 | 34,6 | 53,6 | 75,7 | 100 |
| 6               | 3,18                  | 3,21 | 5,62 | 11   | 20,7 | 35,3 | 54,1 | 76   | 100 |
| 8               | 4,32                  | 4,35 | 6,73 | 12,1 | 21,6 | 36,1 | 54,6 | 76,3 | 100 |
| 10              | 5,5                   | 5,53 | 7,88 | 13,2 | 22,6 | 36,9 | 55,2 | 76,6 | 100 |
| 12              | 6,72                  | 6,75 | 9,07 | 14,3 | 23,6 | 37,7 | 55,8 | 76,9 | 100 |
| 14              | 7,98                  | 8,01 | 10,3 | 15,4 | 24,6 | 38,5 | 56,4 | 77,2 | 100 |
| 16              | 9,28                  | 9,31 | 11,6 | 16,6 | 25,7 | 39,4 | 57   | 77,5 | 100 |
| 18              | 10,6                  | 10,6 | 12,9 | 17,8 | 26,8 | 40,3 | 57,6 | 77,8 | 100 |
| 20              | 12                    | 12   | 14,2 | 19,1 | 27,9 | 41,8 | 58,3 | 78,2 | 100 |
| 22              | 13,4                  | 13,4 | 15,6 | 20,4 | 29,1 | 42,2 | 59   | 78,5 | 100 |
| 24              | 14,9                  | 14,9 | 17   | 21,8 | 30,3 | 43,1 | 59,6 | 78,9 | 100 |
| 26              | 16,4                  | 16,4 | 18,5 | 23,1 | 31,5 | 44,1 | 60,4 | 79,3 | 100 |
| 28              | 17,9                  | 17,9 | 20   | 24,6 | 32,8 | 45,2 | 61,1 | 79,6 | 100 |
| 30              | 19,5                  | 19,5 | 21,5 | 26   | 34,1 | 46,2 | 61,8 | 80   | 100 |
| 32              | 21,1                  | 21,1 | 23,1 | 27,5 | 35,4 | 47,3 | 62,6 | 80,4 | 100 |
| 34              | 22,8                  | 22,8 | 24,7 | 29   | 36,8 | 48,4 | 63,4 | 80,8 | 100 |
| 36              | 24,5                  | 24,5 | 26,4 | 30,5 | 38,1 | 49,5 | 64,2 | 81,3 | 100 |
| 38              | 26,2                  | 26,2 | 28,1 | 32,2 | 39,6 | 50,7 | 65   | 81,7 | 100 |
| 40              | 28,8                  | 28,8 | 29,9 | 33,8 | 41   | 51,9 | 65,9 | 82,1 | 100 |
| 42              | 29,9                  | 29,8 | 31,6 | 35,5 | 42,5 | 53,1 | 66,7 | 82,6 | 100 |
| 44              | 31,7                  | 31,7 | 33,4 | 37,2 | 44   | 54,4 | 67,6 | 83,1 | 100 |
| 46              | 33,6                  | 33,6 | 35,2 | 38,9 | 45,6 | 55,6 | 68,5 | 83,5 | 100 |
| 48              | 35,6                  | 35,5 | 37,1 | 40,7 | 47,2 | 56,9 | 69,4 | 84   | 100 |
| 50              | 37,5                  | 37,5 | 39,1 | 42,6 | 48,8 | 58,2 | 70,4 | 84,5 | 100 |
| 52              | 39,5                  | 39,5 | 41,9 | 44   | 50,5 | 59,6 | 71,3 | 85   | 100 |
| 54              | 41,6                  | 41,6 | 43   | 46,3 | 52,1 | 61   | 72,3 | 85,5 | 100 |
| 56              | 43,7                  | 43,7 | 45,1 | 48,2 | 53,9 | 62,4 | 73,3 | 86   | 100 |
| 58              | 45,8                  | 45,8 | 47,2 | 50,2 | 55,6 | 63,8 | 74,3 | 86,6 | 100 |
| 60              | 48,8                  | 48,8 | 49,3 | 52,2 | 57,4 | 65,3 | 75,3 | 87,1 | 100 |
| 62              | 50,2                  | 50,2 | 51,5 | 54,2 | 59,2 | 66,7 | 75,4 | 87,7 | 100 |
| 64              | 52,5                  | 52,5 | 53,7 | 56,3 | 61,1 | 68,3 | 77,5 | 88,2 | 100 |
| 66              | 54,8                  | 54,8 | 55,9 | 58,4 | 69   | 69,8 | 78,6 | 88,8 | 100 |
| 68              | 57,1                  | 57,1 | 58,2 | 60,6 | 64,9 | 71,4 | 79,7 | 89,4 | 100 |
| 70              | 59,5                  | 59,5 | 60,5 | 62,8 | 66,8 | 72,9 | 80,8 | 90,4 | 100 |
| 72              | 62,2                  | 62,2 | 62,9 | 65   | 68,8 | 74,6 | 81,9 | 90,9 | 100 |
| 74              | 64,4                  | 64,4 | 65,3 | 67,3 | 70,8 | 76,2 | 83,1 | 91,2 | 100 |
| 76              | 66,9                  | 66,9 | 67,7 | 69,6 | 72,9 | 77,9 | 84,3 | 91,8 | 100 |
| 78              | 69,4                  | 69,4 | 72,2 | 71,9 | 74,9 | 89,6 | 85,5 | 92,4 | 100 |
| 80              | 72                    | 72   | 72,7 | 74,3 | 77,1 | 81,3 | 86,7 | 93,1 | 100 |
| 82              | 74,6                  | 74,6 | 75,3 | 76,7 | 79,2 | 83   | 88   | 93,7 | 100 |
| 84              | 77,3                  | 77,3 | 77,8 | 79,1 | 81,4 | 84,5 | 89,2 | 94,4 | 100 |
| 86              | 80                    | 80   | 80,5 | 81,6 | 83,6 | 86,6 | 90,5 | 95   | 100 |
| 88              | 82,7                  | 82,7 | 83,2 | 84,1 | 85,8 | 88,5 | 91,8 | 95,7 | 100 |
| 90              | 85,5                  | 85,5 | 85,9 | 86,7 | 88,1 | 90,3 | 93,1 | 96,4 | 100 |
| 92              | 88,3                  | 88,3 | 88,6 | 89,3 | 90,4 | 92,2 | 94,5 | 97,1 | 100 |
| 94              | 91,2                  | 91,2 | 91,4 | 91,9 | 92,8 | 94,1 | 95,8 | 97,8 | 100 |
| 96              | 94,1                  | 94,1 | 94,2 | 94,6 | 95,1 | 96   | 97,2 | 98,5 | 100 |
| 98              | 97                    | 97   | 97,1 | 97,3 | 97,6 | 98   | 98   | 99,8 | 100 |
| 100             | 100                   | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100 |



## TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE ESTADO DE COSERVAÇÃO

|                                            |
|--------------------------------------------|
| A - ÓTIMO                                  |
| NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS |
| B - MUITO BOM                              |
| ENTRE NOVO E REGULAR                       |
| C - BOM                                    |
| REGULAR                                    |
| D - INTERMEDIÁRIO                          |
| ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES            |
| E - REGULAR                                |
| REPAROS SIMPLES                            |
| F - DEFICIENTE                             |
| ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES        |
| G - MAU                                    |
| REPAROS IMPORTANTES                        |
| H - MUITO MAU                              |
| ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR      |
| I - DEMOLIÇÃO                              |
| SEM VALOR                                  |



## RELATÓRIO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - SINDUSCON

| <b>CUB/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |  <b>SindusCon</b><br>Muito Grosso |          |                    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|----------|
| Custos Unitários Básicos de Construção                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |                                                                                                                      |          |                    |          |
| <b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |                                                                                                                      |          |                    |          |
| <p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2026. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebatimento de lençol freático; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p> |          |                                                                                                                      |          |                    |          |
| VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                                                                                                                      |          |                    |          |
| <b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                                                                                                                      |          |                    |          |
| <b>PADRÃO BAIXO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          | <b>PADRÃO NORMAL</b>                                                                                                 |          | <b>PADRÃO ALTO</b> |          |
| R-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3.140,75 | R-1                                                                                                                  | 3.695,19 | R-1                | 4.510,77 |
| PP-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2.904,89 | PP-4                                                                                                                 | 3.533,18 | R-8                | 3.715,96 |
| R-8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.782,01 | R-8                                                                                                                  | 3.093,10 | R-16               | 3.861,59 |
| FIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.091,52 | R-16                                                                                                                 | 2.987,40 |                    |          |
| <b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |                                                                                                                      |          |                    |          |
| <b>PADRÃO NORMAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          | <b>PADRÃO ALTO</b>                                                                                                   |          |                    |          |
| CAL-8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3.583,26 | CAL-8                                                                                                                | 3.865,85 |                    |          |
| CSL-8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3.055,60 | CSL-8                                                                                                                | 3.340,65 |                    |          |
| CSL-16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4.099,05 | CSL-16                                                                                                               | 4.464,15 |                    |          |
| <b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |                                                                                                                      |          |                    |          |
| RP1Q                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3.057,43 |                                                                                                                      |          |                    |          |
| GI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.651,01 |                                                                                                                      |          |                    |          |
| Sinduscon-MT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |                                                                                                                      |          |                    |          |
| Data de emissão: 29/08/2025 17:11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |                                                                                                                      |          |                    |          |



## CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

| Edificação 01                                                                     |                         | Casa                    |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
|  | Tipo :                  | CASA DE MADEIRA         |           |
|                                                                                   | Idade aparente :        | 30                      |           |
|                                                                                   | Área :                  | 49,00                   |           |
|                                                                                   | Estado de conservação : | G - Reparos Importantes |           |
|                                                                                   | CUB :                   | R\$                     | 2.091,52  |
|                                                                                   | Valor da Edificação :   | R\$                     | 21.931,68 |

Valor total da edificação :

**R\$ 21.091,52**

- Vinte e Um Mil , Noventa e Um Reais e Cinquenta e Dois Centavos –



## CÁLCULO DO TERRENO

## Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Mário Aparecido Leite Cangussú Prates

o de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



## Informações Gerais

|               |                                           |                      |                                              |
|---------------|-------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|
| Solicitante:  | Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso | Data da Solicitação: | 01/05/2025                                   |
| Proprietário: | Luciano Polimeno                          | Data da Vistoria:    | 07/08/2025                                   |
| Endereço:     | Rua Franquilina Batista dos Santos, 178   | Data do Laudo:       | 01/09/2025                                   |
| Complemento:  |                                           | Matrícula:           | 1.170 - Ficha 1.170 - Livro 02 - Cartório 1º |
| Bairro:       | Jardim das Oliveiras                      | Objetivo:            | Obtenção do valor de mercado                 |
| Cidade:       | Rondonópolis                              | UF: MT CEP:          | Finalidade: Laudo pericial                   |

## Informações de Áreas

| Matrícula               | CCIR              | CAR                     | Projeto do Imóvel   |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| Área: 150,00 ha         | Área: ha          | Área: ha                | Área: - ha          |
| Construída: 60,00 m²    | Construída: m²    | Construída: m²          | Construída: m²      |
| Módulo Fiscal: 80,00 ha | Módulo Fiscal: ha | Módulo Fiscal: ha       | Módulo Fiscal: ha   |
| ITR                     | GEO               | Área Considerada        |                     |
| Área: 150,00 ha         | Área: ha          | Área: - ha              | < Projeto do Imóvel |
| Construída: m²          | Construída: m²    | Construída: - m²        | < Projeto do Imóvel |
| Módulo Fiscal: ha       | Módulo Fiscal: ha | Módulo Fiscal: 80,00 ha | < Matrícula         |

## Características do Imóvel

|                  |                |                    |                              |
|------------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| Topografia:      | Plano          | Cons. Do Solo:     | FXd12 -SiBCS                 |
| Drenagem:        | Área de várzea | Estradas Internas: | Não Possui                   |
| Textura:         | Arenoso        | Melhoramentos:     | Não Possui                   |
| Util. Econômica: | Não Possui     | Profundidade:      |                              |
| Aproveitamento:  | Não utilizado  | Pedregosidade:     |                              |
| Pot. Produtivo:  | Pecuária       | Erosão:            | CLASSE SOLO: B / SUBCLASSE 3 |
| Benfeitorias:    | Não Possui     | Precipitação:      | Erodibilidade hídrica 2      |
| Altitude:        |                |                    |                              |

## Valor de Mercado

R\$ 644.100,00

( SEISCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL E CEM REAIS )

## Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico **Mário Aparecido Leite Cangussú Prates**Telefone de Contato: **65 9 9911 1555**Identificação: **CRECI-MT.078 / CNAI 7.265**

Assinatura: \_\_\_\_\_



Mário Aparecido Leite Cangussú Prates

udo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

#### Roteiro do Acesso ao Imóvel

| Descritivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mapa do Roteiro de Acesso                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>07/08/2025 08:46<br/>21°4'35,00" S 51°2'38,256" W<br/>Mário Prates - Perito Avaliador Imobiliário<br/>CRECI-4872.079/CNU 7.365<br/>PROF. 0863358-31 2018.6.11.0617</p> <p><b>Coordernadas</b><br/>Latitude: 11°4'35,880<br/>Longitude: 51°2'38,256</p> |  <p>Clique aqui para inserir a foto</p> |

#### Memorial Descritivo da Área

| Descritivo | Delimitação da área                                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |  <p>Clique aqui para inserir a foto</p> |



Mário Aparecido Leite Cangussú Prates

udo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

| Avaliando            |      |                                       |         |                 |      |         |  |                                                                                     |             |        |        |  |
|----------------------|------|---------------------------------------|---------|-----------------|------|---------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|--------|--|
| Endereço:            |      | Zona Rural de Luciara - Impuca Grande |         |                 |      |         |  |                                                                                     |             |        |        |  |
| Bairro:              |      | Impuca Grande                         |         |                 |      | Cidade: |  | Luciara                                                                             |             |        | UF: MT |  |
| Área de Terreno (ha) |      | 150,00                                |         | Área Construída |      | 0,00    |  |  |             |        |        |  |
| Situação:            |      | Desfavorável                          |         | Preço Anunciado |      |         |  |                                                                                     |             |        |        |  |
| Hidrografia:         |      | Ruim                                  |         | Fonte:          |      | N/A     |  |                                                                                     |             |        |        |  |
| Topografia:          |      | Plano                                 |         | Informante:     |      | N/A     |  |                                                                                     |             |        |        |  |
| Benfeitorias         |      |                                       |         | Contato         |      | N/A     |  |                                                                                     |             |        |        |  |
| Classes de Solo      |      |                                       |         |                 |      |         |  |                                                                                     |             |        |        |  |
| I                    |      |                                       | IIIw(a) | 150,00          | 100% | IVe,s   |  |                                                                                     | VIIe,s      |        |        |  |
| IIs                  |      |                                       | IIle    |                 |      | Vw(a)   |  |                                                                                     | VIII        |        |        |  |
| Ile                  |      |                                       | IIle,s  |                 |      | Vle     |  |                                                                                     | Áterreno(ha | 150,00 | 100%   |  |
| Ile,s                |      |                                       | IVs     |                 |      | Vle,s   |  |                                                                                     | Índice      | 64%    |        |  |
| IIIs                 | 0,00 | 0%                                    | IVe     |                 |      | VIIe    |  |                                                                                     | Cálculado:  |        |        |  |
| Observações:         |      |                                       |         |                 |      |         |  |                                                                                     |             |        |        |  |

| Elemento Comparativo 1                                                                                                                                                                                                                      |                        |      |                 |                       |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|-----------------|-----------------------|---------|---------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|------|
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                   | Zona Rural de Luciara  |      |                 |                       |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                     |                        |      |                 |                       | Cidade: | Luciara |  |                                                                                      |             | UF:     | MT   |
| Área de Terreno (ha)                                                                                                                                                                                                                        | 8000,00                |      | Área Construída |                       |         |         |  |  |             |         |      |
| Situação:                                                                                                                                                                                                                                   | Muito boa              |      | Preço Anunciado | R\$ 65.000.000,00     |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |
| Hidrografia:                                                                                                                                                                                                                                | Muito bom              |      | Fonte:          | Oferta                |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |
| Topografia:                                                                                                                                                                                                                                 | Moderadamente Ondulado |      | Informante:     | Bento Imóveis - Rural |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |
| Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                                |                        |      | Contato         | 65 9 9695 5010        |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |
| Classes de Solo                                                                                                                                                                                                                             |                        |      |                 |                       |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |
| I                                                                                                                                                                                                                                           |                        |      | IIIw(a)         |                       |         | IVe,s   |  |                                                                                      | VIIe,s      |         |      |
| IIs                                                                                                                                                                                                                                         |                        |      | IIle            |                       |         | Vw(a)   |  |                                                                                      | VIII        |         |      |
| Ile                                                                                                                                                                                                                                         |                        |      | IIle,s          |                       |         | Vle     |  |                                                                                      | Áterreno(ha | 8000,00 | 100% |
| Ile,s                                                                                                                                                                                                                                       | 8000,00                | 100% | IVs             |                       |         | Vle,s   |  |                                                                                      | Índice      | 74%     |      |
| IIIs                                                                                                                                                                                                                                        |                        |      | IVe             |                       |         | VIIe    |  |                                                                                      | Cálculado:  |         |      |
| Observações:                                                                                                                                                                                                                                |                        |      |                 |                       |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |
| <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-luciara-zona-rural-80000000m2-RS65000000/id-33024273/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-luciara-zona-rural-80000000m2-RS65000000/id-33024273/</a> |                        |      |                 |                       |         |         |  |                                                                                      |             |         |      |

| Elemento Comparativo 2                                                                                                                                                                                                                      |                       |      |                 |                     |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|-----------------|---------------------|---------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|---------|------|----|
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                   | Zona Rural de Luciara |      |                 |                     |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                     |                       |      |                 |                     | Cidade: | Luciara |                                                                                       |  |              |         | UF:  | MT |
| Área de Terreno (ha)                                                                                                                                                                                                                        | 1331,00               |      | Área Construída |                     |         |         |  |  |              |         |      |    |
| Situação:                                                                                                                                                                                                                                   | Boa                   |      | Preço Anunciado | R\$ 8.000.000,00    |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |
| Hidrografia:                                                                                                                                                                                                                                | Muito bom             |      | Fonte:          | Oferta              |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |
| Topografia:                                                                                                                                                                                                                                 | Plano                 |      | Informante:     | IBR EMPREENDIMENTOS |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |
| Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                                |                       |      | Contato         | 17 9 8829 4848      |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |
| Classes de Solo                                                                                                                                                                                                                             |                       |      |                 |                     |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |
| I                                                                                                                                                                                                                                           |                       |      | IIIw(a)         |                     |         | IVe,s   |                                                                                       |  | VIIe,s       |         |      |    |
| IIs                                                                                                                                                                                                                                         |                       |      | IIle            |                     |         | Vw(a)   |                                                                                       |  | VIII         |         |      |    |
| Ile                                                                                                                                                                                                                                         |                       |      | IIle,s          |                     |         | Vle     |                                                                                       |  | Áterreno(ha) | 1331,00 | 100% |    |
| Ile,s                                                                                                                                                                                                                                       | 1331,00               | 100% | IVs             |                     |         | Vle,s   |                                                                                       |  | Índice       | 74%     |      |    |
| IIIs                                                                                                                                                                                                                                        |                       |      | IVe             |                     |         | VIIe    |                                                                                       |  | Cálculado:   |         |      |    |
| Observações:                                                                                                                                                                                                                                |                       |      |                 |                     |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |
| <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-luciara-zona-rural-13310000m2-RS80000000/id-27390127/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-luciara-zona-rural-13310000m2-RS80000000/id-27390127/</a> |                       |      |                 |                     |         |         |                                                                                       |  |              |         |      |    |



### Elemento Comparativo 3

|                                                                                                                                                                                                                                               |                       |      |                 |                  |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|-----------------|------------------|---------|---------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|------|
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                     | Zona Rural de Luciara |      |                 |                  |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                       |                       |      |                 |                  | Cidade: | Luciara |  |                                                                                     |              | UF:     | MT   |
| Área de Terreno (ha)                                                                                                                                                                                                                          | 1017,69               |      | Área Construída |                  |         |         |  |  |              |         |      |
| Situação:                                                                                                                                                                                                                                     | Boa                   |      | Preço Anunciado | R\$ 8.500.000,00 |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |
| Hidrografia:                                                                                                                                                                                                                                  | Normal                |      | Fonte:          | Oferta           |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |
| Topografia:                                                                                                                                                                                                                                   | Plano                 |      | Informante:     | Viva House       |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |
| Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                                  |                       |      | Contato         | 11 9 5300 4856   |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |
| Classes de Solo                                                                                                                                                                                                                               |                       |      |                 |                  |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |
| I                                                                                                                                                                                                                                             |                       |      | IIIw(a)         |                  |         | IVe,s   |  |                                                                                     | VIIe,s       |         |      |
| IIs                                                                                                                                                                                                                                           |                       |      | IIIe            |                  |         | Vw(a)   |  |                                                                                     | VIII         |         |      |
| Ile                                                                                                                                                                                                                                           |                       |      | IIIe,s          |                  |         | Vle     |  |                                                                                     | Áterreno(ha) | 1017,69 | 100% |
| Ile,s                                                                                                                                                                                                                                         | 1017,69               | 100% | IVs             |                  |         | Vle,s   |  |                                                                                     | Índice       | 74%     |      |
| IIIs                                                                                                                                                                                                                                          |                       |      | IVe             |                  |         | VIIe    |  |                                                                                     | Cálculado:   |         |      |
| Observações:                                                                                                                                                                                                                                  |                       |      |                 |                  |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |
| <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-luciara-zona-rural-10176900000m2-RS8500000/id-7390727/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-luciara-zona-rural-10176900000m2-RS8500000/id-7390727/</a> |                       |      |                 |                  |         |         |  |                                                                                     |              |         |      |

### Elemento Comparativo 4

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                |      |                 |                  |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------|-----------------|------------------|---------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|--------|------|
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                         | Varjão Luciara |      |                 |                  |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                           |                |      |                 |                  | Cidade: | Luciara |                                                                                      |  |             | UF:    | MT   |
| Área de Terreno (ha)                                                                                                                                                                                                                              | 850,00         |      | Área Construída |                  |         |         |  |  |             |        |      |
| Situação:                                                                                                                                                                                                                                         | Boa            |      | Preço Anunciado | R\$ 1.900.000,00 |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |
| Hidrografia:                                                                                                                                                                                                                                      | Normal         |      | Fonte:          | Oferta           |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |
| Topografia:                                                                                                                                                                                                                                       | Plano          |      | Informante:     |                  |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |
| Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                                      |                |      | Contato         |                  |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |
| Classes de Solo                                                                                                                                                                                                                                   |                |      |                 |                  |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |
| I                                                                                                                                                                                                                                                 |                |      | IIIw(a)         |                  |         | IVe,s   |                                                                                      |  | VIIe,s      |        |      |
| IIs                                                                                                                                                                                                                                               |                |      | IIIe            |                  |         | Vw(a)   |                                                                                      |  | VIII        |        |      |
| Ile                                                                                                                                                                                                                                               |                |      | IIIe,s          |                  |         | Vle     |                                                                                      |  | Áterreno(ha | 850,00 | 100% |
| Ile,s                                                                                                                                                                                                                                             | 850,00         | 100% | IVs             |                  |         | Vle,s   |                                                                                      |  | Índice      | 74%    |      |
| IIIs                                                                                                                                                                                                                                              |                |      | IVe             |                  |         | VIIe    |                                                                                      |  | Cálculado:  |        |      |
| Observações:                                                                                                                                                                                                                                      |                |      |                 |                  |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |
| <a href="https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/terra-p-3000-bois-muito-pasto-e-agua-em-abundancia-">https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/terra-p-3000-bois-muito-pasto-e-agua-em-abundancia-</a> |                |      |                 |                  |         |         |                                                                                      |  |             |        |      |

### Elemento Comparativo 5

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |      |                 |                   |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|-----------------|-------------------|---------|---------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|------|
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zona Rural de Luciara |      |                 |                   |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |      |                 |                   | Cidade: | Luciara |  |                                                                                       |              | UF:     | MT   |
| Área de Terreno (ha)                                                                                                                                                                                                                                                      | 1243,00               |      | Área Construída |                   |         |         |  |  |              |         |      |
| Situação:                                                                                                                                                                                                                                                                 | Boa                   |      | Preço Anunciado | R\$ 12.000.000,00 |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |
| Hidrografia:                                                                                                                                                                                                                                                              | Bom                   |      | Fonte:          | Oferta            |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |
| Topografia:                                                                                                                                                                                                                                                               | Plano                 |      | Informante:     |                   |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |
| Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |      | Contato         |                   |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |
| Classes de Solo                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |      |                 |                   |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |
| I                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |      | IIIw(a)         |                   |         | IVe,s   |  |                                                                                       | VIIe,s       |         |      |
| IIs                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |      | IIIe            |                   |         | Vw(a)   |  |                                                                                       | VIII         |         |      |
| Ile                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |      | IIIe,s          |                   |         | Vle     |  |                                                                                       | Áterreno(ha) | 1243,00 | 100% |
| Ile,s                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1243,00               | 100% | IVs             |                   |         | Vle,s   |  |                                                                                       | Índice       | 74%     |      |
| IIIs                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |      | IVe             |                   |         | VIIe    |  |                                                                                       | Cálculado:   |         |      |
| Observações:                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |      |                 |                   |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |
| <a href="https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-a-venda-em-mt-dupla-aptidao-1425174490?lis=listing_1100">https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-a-venda-em-mt-dupla-aptidao-1425174490?lis=listing_1100</a> |                       |      |                 |                   |         |         |  |                                                                                       |              |         |      |



| Elemento Comparativo 6                                                                                                                                                                                                                    |         |                       |         |                 |  |                   |  |         |                                                                                     |         |        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------|--|-------------------|--|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--|
| Endereço:                                                                                                                                                                                                                                 |         | Zona Rural de Luciara |         |                 |  |                   |  |         |                                                                                     |         |        |  |
| Bairro:                                                                                                                                                                                                                                   |         |                       |         |                 |  | Cidade:           |  | Luciara |                                                                                     |         | UF: MT |  |
| Área de Terreno (ha)                                                                                                                                                                                                                      |         | 5000,00               |         | Área Construída |  |                   |  |         |  |         |        |  |
| Situação:                                                                                                                                                                                                                                 |         | Boa                   |         | Preço Anunciado |  | R\$ 35.000.000,00 |  |         |                                                                                     |         |        |  |
| Hidrografia:                                                                                                                                                                                                                              |         | Normal                |         | Fonte:          |  | Oferta            |  |         |                                                                                     |         |        |  |
| Topografia:                                                                                                                                                                                                                               |         | Plano                 |         | Informante:     |  |                   |  |         |                                                                                     |         |        |  |
| Benfeitorias                                                                                                                                                                                                                              |         |                       |         | Contato         |  |                   |  |         |                                                                                     |         |        |  |
| Classes de Solo                                                                                                                                                                                                                           |         |                       |         |                 |  |                   |  |         |                                                                                     |         |        |  |
| I                                                                                                                                                                                                                                         |         |                       | IIIw(a) |                 |  | IVe,s             |  |         | VIIe,s                                                                              |         |        |  |
| IIs                                                                                                                                                                                                                                       |         |                       | IIIe    |                 |  | Vw(a)             |  |         | VIII                                                                                |         |        |  |
| IIe                                                                                                                                                                                                                                       |         |                       | IIIe,s  |                 |  | VIe               |  |         | Áterreno(ha                                                                         | 5000,00 | 100%   |  |
| IIe,s                                                                                                                                                                                                                                     | 5000,00 | 100%                  | IVs     |                 |  | VIe,s             |  |         | Índice                                                                              | 74%     |        |  |
| IIIs                                                                                                                                                                                                                                      |         |                       | IVe     |                 |  | VIIe              |  |         | Cálculado:                                                                          |         |        |  |
| Observações:                                                                                                                                                                                                                              |         |                       |         |                 |  |                   |  |         |                                                                                     |         |        |  |
| <a href="https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-1-033-alqueires-5-000-ha-em-luciara-mt-">https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-1-033-alqueires-5-000-ha-em-luciara-mt-</a> |         |                       |         |                 |  |                   |  |         |                                                                                     |         |        |  |



#### Homogeneização de Dados

| A | VI de Mercado     | Á. de Terreno | F. Oferta | Unit/ha      | Transposição | Situação | Topografia | Hidrografia | Uso terras | Área  | N/A   | Produto Fatores | Unit-ha Homo |
|---|-------------------|---------------|-----------|--------------|--------------|----------|------------|-------------|------------|-------|-------|-----------------|--------------|
| 1 | R\$ 65.000.000,00 | 8000,00       | 0,90      | R\$ 7.312,50 | 1,000        | 0,842    | 1,111      | 0,615       | 0,865      | 1,250 | 1,000 | 0,62            | R\$ 4.551,92 |
| 2 | R\$ 8.000.000,00  | 1331,00       | 0,90      | R\$ 5.409,47 | 1,000        | 0,889    | 1,000      | 0,615       | 0,865      | 1,053 | 1,000 | 0,50            | R\$ 2.693,85 |
| 3 | R\$ 8.500.000,00  | 1017,69       | 0,90      | R\$ 7.517,02 | 1,000        | 0,889    | 1,000      | 0,792       | 0,865      | 1,053 | 1,000 | 0,64            | R\$ 4.818,22 |
| 4 | R\$ 1.900.000,00  | 850,00        | 0,90      | R\$ 2.011,76 | 1,000        | 0,889    | 1,000      | 0,792       | 0,865      | 1,053 | 1,000 | 0,64            | R\$ 1.289,49 |
| 5 | R\$ 12.000.000,00 | 1243,00       | 0,90      | R\$ 8.688,66 | 1,000        | 0,889    | 1,000      | 0,696       | 0,865      | 1,053 | 1,000 | 0,56            | R\$ 4.891,22 |
| 6 | R\$ 35.000.000,00 | 5000,00       | 0,90      | R\$ 6.300,00 | 1,000        | 0,889    | 1,000      | 0,792       | 0,865      | 1,176 | 1,000 | 0,72            | R\$ 4.513,21 |

Média R\$ 6.206,57  
Desvio 2338,44  
Coef. de variação 0,38

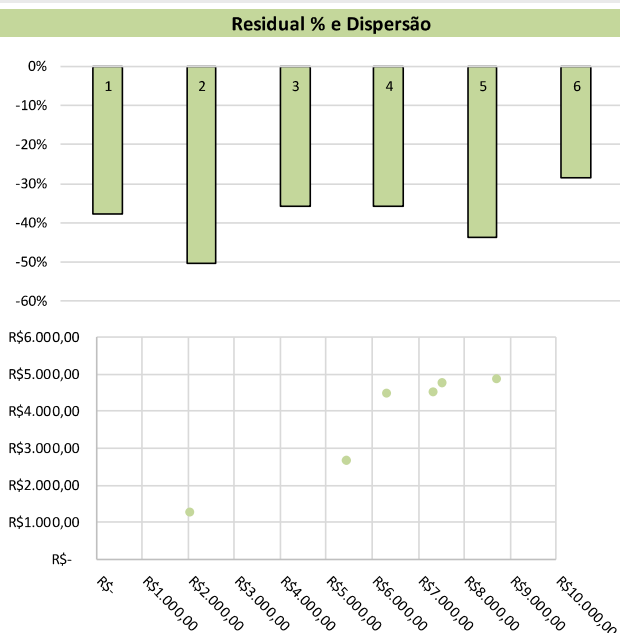
Média R\$ 3.792,99  
Desvio 909,19  
Coef. de variação 0,24

Média Saneada R\$ 4.293,68  
Limite Inferior R\$ 2.655,09  
Limite Superior R\$ 4.930,88  
Amostras Saneadas 5  
Amostras Descartadas 1

|                  |           |   |             |   |              |   |                |
|------------------|-----------|---|-------------|---|--------------|---|----------------|
| Valor de Mercado | Área (ha) | x | Unit/ha     | x | Fator Ajuste | = | R\$ 644.100,00 |
|                  | 150,00    |   | R\$4.293,68 |   | 1,00         |   |                |

#### Tratamento Estatístico

| DADOS                       |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Número de Amostras Coletado | 6                    |
| Número de Amostras Saneado  | 5                    |
| Limite Inferior (p/ha):     | R\$ 2.655,09         |
| Média Aritmética (p/ha):    | R\$ 3.792,99         |
| Limite Superior (p/ha):     | R\$ 4.930,88         |
| Média Saneada (p/ha):       | R\$ 4.293,68         |
| T. de Student:              | 1,533                |
| Desvio Padrão:              | 909,19               |
| Coeficiente de Variação:    | 0,240                |
| INTERVALO DE CONFIABILIDADE |                      |
| Resultado(p/ha):            | R\$ 623,41           |
| Inferior (p/ha):            | -19,67% R\$ 3.169,58 |
| Superior (p/ha):            | 14,12% R\$ 4.416,39  |
| Amplitude Total             | 33,78%               |



#### Comentários sobre o cálculo



---

## CÁLCULOS FINAIS

---

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| VALOR DO TERRENO             | R\$ 644.100,00        |
| VALOR DAS EDIFICAÇÃO         | R\$ 21.931,68         |
| VALOR TERRENO + EDIFICAÇÃO   | R\$ 666.031,68        |
| <b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b> | <b>R\$ 666.031,68</b> |

***VALOR TOTAL DO IMÓVEL***

***R\$ 670.000,00***

---

*Seiscentos e Setenta Mil Reais*

---



## 12 – FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

## Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

## Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

| Item | Descrição                                                                                                      |          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1    | Caracterização do bem avaliando<br><b>Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento</b>               | 2 Pontos |
| 2    | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados<br><b>4</b>                                                 | 1 Ponto  |
| 3    | Apresentação dos dados<br><b>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>      | 2 Pontos |
| 4    | Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)<br><b>Publicações</b>                                  | 2 Pontos |
| 5    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores<br><b>Intervalo admissível maior que o permitido</b> | 0 Ponto  |

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Item | Descrição                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Pontos obtidos<br><b>7 Pontos</b>                                                               |
| 2    | Itens Obrigatórios<br><b>Verificar pontuação na Tabela 4 - Permitido todos no mínimo Grau I</b> |
| 3    | Grau de Fundamentação Obtido                                                                    |

## Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

- |   |                                                             |
|---|-------------------------------------------------------------|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido<br><b>33,78%</b> |
| 2 | Grau de Precisão Obtido<br><b>Grau II</b>                   |



## 13 – CONCLUSÃO

Após minucioso exame técnico do **imóvel avaliando**, e pesquisa sobre o mercado imobiliário local, com a análise de dados, concluímos que os valores observados são consistentes com as condições do mercado na região.

Todo o processo de avaliação foi conduzido em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, como a Resolução COFECI 1066/2007, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3, e quando necessários com as disposições do Código de Processo Civil, visando garantir a precisão e a imparcialidade do trabalho pericial.

Foi também respeitada a metodologia de avaliação estabelecida, assegurando que todas as etapas fossem seguidas de maneira rigorosa, buscando sempre a maior transparência e a melhor fundamentação dos valores atribuídos ao imóvel.

Portanto, com base nos exames realizados e na pesquisa de mercado, bem como todos os cálculos avaliatórios, afirmamos que os resultados obtidos refletem de o valor de mercado estimado do imóvel, em harmonia com os parâmetros técnicos e legais que orientaram o desenvolvimento desta avaliação.



## 14 – DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO

*A GB PERÍCIAS através de sua equipe técnica:*

**MÁRIO APARECIDO LEITE CANGUSSÚ PRATES**, – CORRETOR DE IMÓVEIS –CRECI-MT 2.078, - Cadastrado no *Conselho Regional dos Corretores de Imóveis* - (CRECI-MT 19ª Região) – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 7.265 - Registrado no *CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS* - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI) - Cadastrado no *BANPAC* - (*Banco de Peritos Avaliadores e Corretores*) – 429, RG 0510481, CPF 396.556.360-00;

**ALESSANDRO ZUZA NETO**, – CORRETOR DE IMÓVEIS –CRECI-MT 12.455, - Cadastrado no *Conselho Regional dos Corretores de Imóveis* - (CRECI-MT 19ª Região) – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 41.045 - Registrado no *CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS* - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI) - Cadastrado no *BANPAC* - (*Banco de Peritos Avaliadores e Corretores*) – 787, RG 0937449-3, CPF 545.132.191-49;

**DANILO SOUSA LIMA**, – CORRETOR DE IMÓVEIS –CRECI-MT 16.912, - Cadastrado no *Conselho Regional dos Corretores de Imóveis* - (CRECI-MT 19ª Região) – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 45.312 - Registrado no *CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS* - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI) - Cadastrado no *BANPAC* - (*Banco de Peritos Avaliadores e Corretores*) – 1012, RG 3118669-6 CPF 050.853.851-63;

Declara a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – P.T.A.M.** Nº **109674** relativo ao imóvel objeto desta avaliação.

Cuiabá-MT, 2 de setembro de 2025.



## SEÇÃO 5 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





## 15 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 01



FOTO 02





FOTO 03



FOTO 04





FOTO 05



FOTO 06





FOTO 07



FOTO 08





FOTO 09



FOTO 10





FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14





## SEÇÃO 6 - ANEXOS



## ANEXO I – MATRÍCULA

## Cartório do 1.º Ofício

Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de São Félix do Araguaia — Mato Grosso

Livro Nº 2 REGISTRO GERAL

Marilene Lino Lemos

- OFICIAL -

MATRÍCULA

1.770

FICHA

1.770

Comarca de São Félix do Araguaia — MT.

**IMÓVEL:** Um lote de terras, situado no Município de Luciara, nesta / Comarca de São Félix do Araguaia, Estado de Mato Grosso, com a área / de 150,00 ha, (Cento e cinquenta hectares), desmembrado da área maior de 2.457 ha, denominada "Fazenda Xavantina", encontrando-se a área / desmembrada dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa pelo / MP-1, cravado nas divisas das terras de Carlos Schumann Filho e ter - ras de Henrique de Oliveira e segue com o rumo magnético de  $0^{\circ}00'N$  e a distância de 1.286 metros, até o MP-2. Deste segue com terras de / Leonardo Perez com o rumo magnético de  $57^{\circ}00'SW$  e a distância de / 1.167 metros até o MP-3. Deste segue com terras de Henrique de Oli - veira com o rumo magnético de  $0^{\circ}00'S$  e a distância de 1.286 metros, / até o MP-4, finalmente segue com terras de Carlos Schumann Filho e / com o rumo magnético de  $57^{\circ}00'NE$  e a distância de 1.167 metros até o MP-1, ponto de partida. Tudo conforme memorial descritivo firmado pe - lo RT. Marco A.A. Santos-CREA 2643/TD-MT, em data de 12/05/83. Com re gistro anterior sob o nº R.01 da matrícula 5.691 de ordem do livro nº 02 da Comarca de Barra do Garças-MT. **PROPRIETÁRIOS:** HENRIQUE DE OLI - VEIRA, e sua mulher, ANADIR DUFFKI DE OLIVEIRA, brasileiros, casados / no regime de comunhão de bens, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados na cidade de Barra do Garças-MT, à rua Liberdade, 92, / ele portador da CI. RG/nº1.013.735/SSP/PR, e inscritos no CPF sob o / nº060 480 569/15. São Félix do Araguaia, 26 de agosto de 1.983. Eu, -- [assinatura] Esc., datilografei. Eu, [assinatura] Oficial, subscrevi.

R.01- 1.770- -Protocolo: 1.774-- -Fls:26- Por Escritura Pública de / Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício de Barra /



MATRÍCULA

1.770

FICHA

1.770

VERSO

**IMÓVEL:** do Garças-MT, no livro nº49, às fls.70/71, em data de 12 de agosto de 1.983, os proprietários já citados e qualificados no anverso, venderam pelo valor de Cr\$1.500.000,00(Um milhão e quinhentos / mil cruzeiros) a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, ao Sr./ EMILIO PEREZ CHAGAS NETO, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado à AV. Min. João Alberto, nº10 na cidade de Barra do Garças-MT, portador da CRI/RG.nº1.785.298-SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº452.926 719/91.No ato da escritura foram apresentados os seguintes conhecimentos de impostos pagos e certidões: Documento de Arrecadação - DAR, modelo 1, no valor total de Cr\$30.000,00(trinta mil cruzeiros), referente a quitação do ITBI, conforme guia nº985/83, avaliada em Cr\$1.500.000,00, devidamente autenticada em 11/08/83; Certidões Negativas fiscais; Recibo Certificado de Cadastro do INCRA, nº901 059 701.858/2, área total:2.457,0- Mód. fiscal:80,0 -Nº de Módulos:15,35/ fração mínima de parcelamento: 25,0, referente ao exercício de 1.982; Certidão Negativa para com o IREDF nº271/83, expedida em 17/05/83, revalidada em 11/08/83.São Félix de Araguaia, 26 de agosto de 1.983./ Eu, Adriana Esc., datilografei. Du glu Oficial, subscrevi.

R-02-1.770-Protocolo:27.730-Fls.172-Em,28.05.2002-For Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 238/240, do livro n. 161, do 2º Tabelião de Notas, da cidade e Comarca de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, datada de 15/02/2001, o proprietário Sr. EMILIO PEREZ CHAGAS NETO, portador da Cédula de Identidade RG n. 1.785.298-SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 452.926.719-91, solteiro, maior, Comerciante, domiciliado na rua Independência digo, Rua Independência nº 1.751, bairro São Sebastião, em Barra do Garças-MT, vendeu pelo valor de R\$35.000

CONTINUA NA FICHA Nº  
1.770- 02

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS****Livro Nº 2 REGISTRO GERAL***Marilene Lino Lemos*  
Oficial Efetiva*Aloísio Ferreira Lemos*  
Oficial Substituto*Mª Elizabeth G. Carvalho*  
Escrivente JuramentadaMatrícula  
1.770Ficha  
002**COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA - MT**

00 (TRINTA E CINCO MIL REAIS), a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, que passou a denominar-se **"ESTRELA D'GUIA"** ao Sr. **ANTONIO TINARELLI GALORO**, portador da Cédula de Identidade RG n. 6.313.309-SSP-SP, inscrito no CPF sob n. 704.757.178-72, Corretor de Imóveis, casado com CECÍLIA MÁRCIA TINARELLI GALORO, portadora da Cédula de Identidade RG n. 28.100.091-8-SSP-SP, inscrita no CPF sob o n. 445.816.701-44, senhora do lar, sob o regime da comunhão Universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o n. 7.443, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Aprazível-SP, domiciliado e residente na rua Olavo Bilac, sob n. 73, centro, na cidade de Monte Aprazível-SP, todos brasileiros. No ato da escritura, constou que o imóvel está cadastrado no INCRA, da seguinte maneira: Código do imóvel 901 270 111 287 4, área total 150,0 ha, módulo rural: 64,4; nº de módulos rurais: 2,33; módulo fiscal 80,0; nº de módulos fiscais: 1,87; fração mínima de parcelamento: 4,0; classificação do imóvel: Pequena propriedade produtiva; Indicação para localização do imóvel: margens do Rio Xavantina, conforme CCIR 1.998/1.999, expedido em nome de Emílio Perez Chagas Neto; e, ITR 1996, 1997, 1998, 1999 e 2000, também expedidos em nome de Emílio Perez Chagas Neto, recolhidos através de DARF, os quais ficaram arquivados naquele Tabelionato através de fotocópia, na pasta n.002, sob n. 075. Pelo outorgante vendedor, foi dito que não sendo empregador ou obrigado a contribuir como tal para o INSS, não estando vinculado à Previdência Social e nem sujeito às restrições da lei n. 8.212/91 e do Decreto 356/91 está isento da apresentação da CND, conforme Ordem de Serviço n.207, do INSS, de 08 de abril de 1999, publicada no Diário Oficial da União de 15 de abril de 1999, por não industrializar seus produtos, não efetuar vendas a consumidor no varejo, nem a adquirentes domiciliados no exterior; e neste ato, Pago o ITBI, no valor de R\$ 705,90, referente a guia n. (não consta), avaliada em R\$ 35.000,00, expedida pela Prefeitura Municipal de Luciara-MT, em data de 23/03/2001; Certidão negativa de débito Estadual n. 016/2002, datada de 23/05/2002; Certidão negativa de débito para com o IBAMA n. 51 021 003, datada de 20/05/2002, validade: 20 dias. São Félix do Araguaia, 28 de Maio de 2002. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei. Eu, *[assinatura]*, Oficial, subscrevi.

Rua João Irineu da Silva, 262 - Fone: (66) 522-1385 - CEP. 78.670-000 - São Félix do Araguaia - MT

Matrícula  
1.770Ficha  
002

**R.03-1.770. Protocolo:36.894, em 11.10.11.** Feito da Escritura Pública de Compra e Venda de f. 298/301 do Livro n. 0755, em 31.08.11 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de São José do Rio Preto - SP, **ANTONIO TINARELLI GALORO**, RG n. 6.313.309-SSP/SP e CPF 704.757.178-72, agropecuarista, e sua mulher dona **CECÍLIA MÁRCIA TINEREL GALORO**, RG 28.100.091-8-SSP/SP e CPF 445.816.701-44, vendedora, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Monte Aprazível - SP, Rua José de Andrade Junqueira 1.183, Vila Araujo, venderam pelo valor de **R\$-104.000,00 (CENTO E QUATRO MIL REAIS)**, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. **EURÍPEDES GUILHERME QUEIROZ**, RG 16.929.624-SSP/SP e CPF 002.572.028-70, comerciante, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **Silvana Maria dos Santos Queiroz**, RG 15.413.101-5-SSP/SP, e CPF 085.355.288-65, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em São José do Rio Preto - SP, Rua Goiás n. 677 - Vila Ipiranga. No ato da escritura foram apresentados os seguintes documentos: **CCIR 2006/2009, código do imóvel:901.270.111.287-4, área:150,00ha; Município de Luciara - MT; CND referente ao ITR, NIRF 6.058.169-7; CND 03652 e 03653 expedidas pelo IBAMA; e neste ato, DAM** pago no valor de R\$-2.080,00 referente a guia avaliada em R\$-104.000,00 expedida pela PM de Luciara - MT, provando o pagamento do ITBI e **CND 0006749475** expedida pela SEFAZ em 22.09.11. Emolumentos: R\$-1.845,87. SELO DIGITAL:ABF92148. São Félix do Araguaia, 14 de Outubro de 2011. Eu, \_\_\_\_\_ Escrevente digitei. Eu, \_\_\_\_\_ Oficial subscrevi.

**R.04-1.770-Protocolo: 38.290-Em, 14.01.2013-** Feito da Escritura Pública de Compra e Venda, de fls. 35v/36, do livro n. 18, do Cartório do 2º Ofício, desta cidade, data de 10/01/2013, os proprietários **EURÍPEDES GUILHERME QUEIROZ**, CI-RG nº 16.929.624-SSP-SP e CPF/MF n. 002.572.028-70, comerciante e sua esposa Sra. **SILVANA MARIA DOS SANTOS QUEIROZ**, portadora da CI-RG nº 15.413.101-5-SSP-SP e do CPF/MF n. 085.355.288-65, do lar, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Goiás n.677, Vila Ipiranga, em São José do Rio Preto-SP, venderam pelo valor de R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS), a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, **que passou a denominar-se "FAZENDA MARIA CLARA V"**, ao Sr. **LUCIANO POLIMENO**, brasileiro, solteiro, comerciante, nascido no dia 16/12/1973, filho de Dorival Polimeno e de Marlene de Souza Potimeno, portador da CI-RG n. 22356883-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 164.545.678-18, residente e domiciliado na Rua Franquilina Batista dos Santos n.

CONTINUA NA FICHA Nº.

003

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS****Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL**Marilene Lino Lemos  
Oficial EletivaAloísio Ferreira Lemos  
Oficial SubstitutoMª Elizabete G. Carvalho  
Escritor JuramentadaMatricula  
1770Ficha  
003**COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA - MT**

178, bairro Jardim das Oliveiras, Rondonópolis-MT. No ato da escritura, foram apresentados os seguintes conhecimentos de impostos pagos e certidões: Em nome do vendedor: CND-IBAMA n. 3306267; SEFAZ-MT, referente ao ICMS, IPVA e fins gerais n. 0008740730; CND Trabalhistas nº 15387901/2013; Certidão de Distribuição Primeiro Grau Ações e Execuções Cíveis e Criminais nº 576910; DAM, recolhido em 21/12/2012 sob n. 28/2012. Da vendedora: CND-IBAMA nº 3306270; SEFAZ-MT, referente ao ICMS, IPVA e fins gerais n. 0008740758; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, da SRF do Brasil; Certidão negativa de débitos Trabalhistas nº 15388252/2013; Certidão de Distribuição Primeiro Grau Ações e Execuções Cíveis e Criminais nº 576811; Certidão de distribuição Primeiro Grau Ações e Execuções Cíveis e Criminais nº 562625; CND Trabalhistas n. 14487046/2012. Foi apresentada Guia de Informação do ITBI da Prefeitura Municipal de Luciara-MT, avaliada em R\$ 71.490,00, valor recolhido R\$ 1.429,80, conforme guia de informação nº 0015/2012, data 21/12/2012 da Prefeitura Municipal de Luciara-MT; CCIR emissão 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural: 901 270 111 287-4, área total 150,0000 ha, devidamente quitado. Os outorgantes vendedores, declararam sob as penas da Lei que não são responsáveis diretos pelo recolhimento à Previdência Social Rural, não estando incluso nas exigências da Lei n. 8.212/91 e posteriores alterações, para apresentação da CND-INSS. E, neste ato., CND Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - NIRE - 6.058.169-7, emitida em 15/01/2013, validade até 14/07/2013, pela SRF do Brasil, via internet. Emolumentos R\$ 1.444,71. **SELO DIGITAL: AFB 84255.** São Félix do Araguaia, 17 de Janeiro de 2013. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei. Eu, \_\_\_\_\_, Oficial, subscrevi.

**R.05-1.770, Protocolo: 38.336.** Feito da Escritura Pública de Hipoteca, lavrada às f. 196/200vº, do Livro n. ED-11, em 31.01.13, do 2º Cartório de Notas e Protestos e Oficial do Registro Civil e Pessoas Jurídicas de Pedra Preta - MT, LUCIANO POLIMENO, portador da CI-RG n. 23.350.883-SSP-SP e inscrito no CPF sob o n. 164.545.678-18, brasileiro, pecuarista, solteiro, filho de Dorival Polimeno e Marlene de Souza Polimeno, residente e domiciliado na Rua Franquilina Batista dos Santos 178, Jardim das Oliveiras, Rondonópolis - MT, **deram** à credora, **ADM DO BRASIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Nossa Senhora dos Navegantes 451, salas 905, 906 e 907, Enseada do Suá, em Vitória - ES, inscrita no CNPJ sob o n. 02.003.402/0001.75, **EM PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, em garantia do crédito no valor de **R\$-472.500,00 (Quatrocentos setenta e dois mil e quinhentos reais)**, contraída pela devedora, **DEFEND PRODUTOS E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Mario Acunha Aristides s/n,

Rua João Irineu, 262 Fone/Fax (66) 3522-1385/1498 - CEP 78.670-000 - São Félix do Araguaia-MT

**1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS****Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL****Marilene Lino Lemos**  
Oficial Efetiva**Aloísio Ferreira Lemos**  
Oficial Substituto**Mª Elizabete G. Carvalho**  
Escrivente JuramentadaMatrícula  
**1770**Ficha  
**003-v****COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA - MT**

Distrito Industrial, em Rondonópolis - MT, inscrita no CNPJ sob o n. 00.734.929/0001-44, com prazo de 60 meses. Foram apresentados as seguintes certidões: CND do IBAMA n. 3356502 de 06.02.13; CND da Receita Federal, NIRF-6.058.169-7, de 06.02.13 e CCIR 2006/2009, código do imóvel:950.041.925.683-3, área: 250ha, Município de São Félix do Araguaia - MT. As demais cláusulas contam da referida escritura. Emolumentos: R\$ 2.923,70. **SELO DIGITAL: AFB 85994**. São Félix do Araguaia, 06 de Fevereiro de 2.013. Eu, [assinatura] Escrevente digitei e subscrevi.

**AV.06-1.770.Protocolo:39.050.** Conforme autorização do Credor, datada de 01.08.13, arquivada na pasta 01/13 sob o n. 092, fazemos a presente para constar a liberação da hipoteca registrada sob o R.05 desta matrícula. Emolumentos:R\$-10,10. **SELO DIGITAL:AHY93471**. São Félix do Araguaia, 12 de setembro de 2.013. Eu, [assinatura] Escrevente digitei. Eu, [assinatura] Oficial subscrevi.

**R.07-1.770.Protocolo:39095.** Feito da Escritura Pública de Fiança com garantia hipotecária, lavrada às f. 139/142v, do Livro n. 178, em 20.09.13 do 3º Tabelionato de Notas, Registros de Títulos e Documentos de Rondonópolis - MT, **LUCIANO POLIMENO**, portador da CTRG n. 23.350.883-SSP-SP e inscrito no CPF sob o n. 164.545.678-18, brasileiro, comerciante, solteiro, filho de Dorival Polimeno e Marlene de Souza Polimeno, residente e domiciliado na Rua Franquilina Batista dos Santos 178, Jardim das Oliveiras, Rondonópolis - MT, deu à credora, **BUNGE ALIMENTOS S/A**, com sede na cidade de Gaspar - SC, Rodovia Jorge Lacerda 4455, Km 20, Bairro Poço Grande, inscrita no CNPJ sob o n. 84.046.101/0001-93, **EM PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, em garantia das obrigações já assumidas ou que vierem a ser assumidas pela fornecedora, **DEFEND PRODUTOS E SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA**, até o limite de **R\$-436.500,00(Quatrocentos e trinta e seis mil e quinhentos reais)**, que será atualizado a partir de 20.09.13, pela variação mensal do IGP-M, pelo prazo de 10 anos. Foram apresentados as seguintes certidões: CND do IBAMA n. 3855574 de 20.09.13; CND da Receita Federal, NIRF-6.058.169-7, de 18.09.13 e CCIR 2006/2009, código do imóvel:901.270.111.287-4, área:150ha, Município de Luciara - MT. As demais cláusulas contam da referida escritura. Emolumentos: R\$-3.716,60. **SELO DIGITAL:AHY94314**. São Félix do Araguaia, 24 de Setembro de 2.013. Eu, [assinatura] Escrevente digitei. Eu, [assinatura] oficial subscrevi.

**CONTINUA NA FICHA 004**

Rua João Irineu, 262 Fone/Fax (66) 3522-1385/1498 - CEP 78.670-000 - São Félix do Araguaia-MT

**PRIMEIRA SERVENTIA REGISTRAL****COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA - MT****Marilene Lino Lemos**  
Oficial Efetiva**Aloísio Ferreira Lemos**  
Oficial Substituto**Mª Elizabete G. Carvalho**  
Escrivente JuramentadaMatrícula  
**1770**Ficha  
**004****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Código Nacional de Matrícula  
**063578.2.0001770-82**

**R.08-1.770-PROTOCOLO:46.839 - PENHORA** - Em cumprimento ao contido no Termo de penhora, extraído do Processo nº 1640-27.2015, 811.0003 - Código 768847 - Espécie: Execução por Quantia Certa, parte autora/credora: BUNGE ALIMENTOS S.A, parte ré/devedora: LUCIANO POLIMENO, expedido em data de 13/09/2018, pelo Juízo da Primeira Vara Cível de Rondonópolis-MT, e, requerimento, data de 07/11/2018, da credora, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, foi penhorada, para garantia de débito no valor de R\$ 484.627,50. Mandado arquivado na pasta 001/2019 sob o nº 009(nove). Emolumentos R\$ 68,53. **SELO DIGITAL:BFR 86870**. São Félix do Araguaia, 21 de Fevereiro de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei. Eu, \_\_\_\_\_, Oficial, subscrevi.-----

**AV.09-1.770-PROTOCOLO:51.478-ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** - Por meio de Ordem de Indisponibilidade, referente ao Processo n.0000625742018523002 - Protocolo: 202002.1913.01071185-IA-840, em nome de **LUCIANO POLIMENO E OUTROS**, data cadastramento: 19/02/2002, junto a CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade, emissão e aprovação da Ordem: OLGA DE SOUZA NOGUEIRA - olganogueira@trt23.jus.br - 2ª VARA DO TRABALHO DE RONDONOPOLIS, **procede-se a esta averbação, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se em INDISPONIBILIDADE**. Ordem arquivada na pasta 001/2022 sob o n.1087 (Indisponibilidade de Bens). Emolumentos: gratuito - **SELO DIGITAL: BRX 60651**. São Félix do Araguaia, 14 de março de 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei. Eu, \_\_\_\_\_, Oficial, subscrevi.-----

**AV.10-1.770** - **Procede-se** a presente para constar, que a data do cadastramento é dia 19/02/2020, e não como ficou constando anteriormente. São Félix do Araguaia, 06 de setembro de 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei. Eu, \_\_\_\_\_, Oficial, subscrevi.-----

**AV.11-1.770 - AVERBAÇÃO DO CNM** - **Procede-se** a esta averbação de Ofício, por força do disposto no Parágrafo único do Art.2º do Provimento CNJ nº 143/2023, de 25 de abril de 2023, **para constar o Código Nacional de Matrícula CNM nº 063578.2.0001770-82** São Félix do Araguaia, 01 de Agosto de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei. Eu, \_\_\_\_\_, Oficial, subscrevi.-----

**AV.12-CNM:063578.2.0001770-82 - PROTOCOLO:53.903 - ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** - Por meio de Ordem de Indisponibilidade, referente ao Processo n. 10041497420168110003 - **PROTOCOLO: 202303.2209.02616732-IA-320** - data de cadastramento: 22/03/2023, emitida através da CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade, por

Rua João Irineu, 262 Fone/Fax (66) 3522-1385/1498 - CEP 78.670-000 - São Félix do Araguaia-MT



## PRIMEIRA SERVENTIA REGISTRAL

COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA - MT

Marilene Lino Lemos  
Oficial Eletiva

Aloísio Ferreira Lemos  
Oficial Substituto

Mª Elizabeth G. Carvalho  
Escrivente Juramentada

Matricula  
1770

Ficha  
004-V

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula  
063578.2.0001770-82

GISLA ESTELA MIRANDA PORTO - gisla.porto@tjmt.jus.br - 4ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS - MT, foi emitida ordem de indisponibilidade em nome de LUCIANO POLIMENO - CPF - 164.545.678-18, e em vista disso, fica o presente imóvel, INDISPONÍVEL. Ordem Arquivada na pasta 001/2023 sob o nº 1.226 (Indisponibilidade de Bens). Emolumentos: gratuito - **SELO DIGITAL: BXX 64463**. São Félix do Araguaia, 01 de Agosto de 2023. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] Oficial, subscrevi.

**AV.13-CNM:063578.2.0001770-82** - Fazemos a presente para constar que digitei novamente esta ficha, pela 2ª (segunda) vez, em razão de erro na impressão. São Félix do Araguaia, 02 de Agosto de 2023. Emolumentos: Isento. Eu, [assinatura] Escrevente digitei. Eu, [assinatura] Oficial, subscrevi.

**AV.14-CNM:063578.2.0001770-82 -PROTOCOLO: 53.905- ORDEM DE CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - Por meio de Ordem de Cancelamento Pessoal de Indisponibilidade, data: 13/10/2022- Protocolo: 202210.1310.02399273-TA-260, referente Processo n. 0000625742018523002, em nome de LUCIANO POLIMENO- CPF-164.545.678-18, procede-se a esta averbação, para constar o cancelamento da indisponibilidade averbada nesta matricula sob o nº 09(NOVE). Ordem arquivada sob o nº038, na pasta 001/2023 (Cancelamento de Indisponibilidade de Bens). Emolumentos **GRATUITO -SELO DIGITAL: BXX 64493**. São Félix do Araguaia, 02 de Agosto de 2023. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] Oficial, subscrevi.

**AV.15-CNM nº 063578.2.0001770-82 - PROTOCOLO: 56.710 - EM, 09/01/2025 - AVERBAÇÃO EXISTÊNCIA DE AÇÃO E BLOQUEIO DESTA MATRICULA** - De conformidade com contido no r. ofício nº 002/2025, datado de 07/01/2025 e Decisão extraída do Processo nº 1004149-74.2016.8.11.0003 - da 4ª Vara Cível de Rondonópolis-MT, exequente: Victor Scalli Solani, executado: Luciano Polimeno, procede-se a esta averbação, em cumprimento a determinação do MM.Juiz de Direito Dr. Renan Carlos Leao Pereira do Nascimento, para constar o BLOQUEIO da presente matricula. Mandado arquivado na pasta 001/2025 sob o nº 001/2025. Consulta na CNIB-Central Nacional de Indisponibilidade, com resultado positivo, Hash: 8a53.4fe1.89f3.a4aa.42ef.f00b.c072.f115.d4e7.82d1. Emolumentos: R\$ gratuito. **SELO DIGITAL: CFV25563**. São Félix do Araguaia-MT, 09 de janeiro de 2025. Eu, [assinatura] Escrevente,

Rua João Irineu, 262 Fone/Fax (66) 3522-1385/1498 - CEP 78.670-000 - São Félix do Araguaia-MT



# PRIMEIRA SERVENTIA REGISTRAL

COMARCA DE SÃO FELIX DO ARAGUAIA - MT

**Marilene Lino Lemos**  
Oficial Efetiva

**Aloísio Ferreira Lemos**  
Oficial Substituto

**Mª Elizabete G. Carvalho**  
Escritor Juruamentada

Matricula  
**1770**

Ficha  
**005**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula  
**063578.2.0001770-82**

digitei. Eu, W Oficial subscrevi.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Alto de Notas e Registro  
Código do Cartório: 163  
Selo Digital: CJB 96152 R\$ 66,00  
Cód. Ab(s):  
Consulte: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



## PRIMEIRA SERVENTIA REGISTRAL

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO para os devidos fins, que esta cópia digitalizada, foi extraída da matrícula nº 1770, Livro 02 -RG, e tem valor de Certidão. Validade: 30 dias - Art 754, CNGCE/MT  
São Felix do Araguaia-MT, 13/08/2025  
ASSINADA DIGITALMENTE



### ASSINADOR DIGITAL

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

**MARILENE LINO LEMOS:04074165104**

**04074165104**

**1E6053BAEA7B96D1CC9A44AFA73993F9**

**13/08/2025 10:15**

PARA CONFERIR A AUTENTICIDADE ACESSAR:  
<https://www.tjmt.jus.br/selos>

Rua João Irineu, 262 Fone/Fax (66) 3522-1385/1498 - CEP 78.670-000 - São Félix do Araguaia-MT

## Página 59

| <b>SOLUZA NETO &amp; SOUZA LTDA</b><br>Av. Fernando Correa da Costa, 7.421 - Bairro São José - Cep: 79080-535 - Curitiba - MT<br>CNPJ: 37.443.074/0001-02 Inscricao Estadual: Isento/Inscrição Municipal: 45184<br>Fone/Fax: (65) 3634-3693 / 3634-3774<br>E-mail de contato: agroanalise@agroanalise.com.br |                 | <b>AGROANÁLISE</b><br>LABORATÓRIO DE ANÁLISES |     | Solicitante: INSTITUTO MATO-GROSSENSE DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA - II.<br>Propriedade: NI<br>CNPJ: 54.932.843/0001-63 |       | Município: CURIBA<br>Protocolo: 196308<br>Data Protocolo: 15.08/2025 09:02:00 |      |      |      |         |        |       |        |                  |              |      |          |       |      |      |       |      |       |       |    |   |   |               |     |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---------|--------|-------|--------|------------------|--------------|------|----------|-------|------|------|-------|------|-------|-------|----|---|---|---------------|-----|---------|
| RESULTADOS ANALÍTICOS DE AMOSTRAS DE SOLO - (Química Física)                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                               |     |                                                                                                                               |       |                                                                               |      |      |      |         |        |       |        |                  |              |      |          |       |      |      |       |      |       |       |    |   |   |               |     |         |
| Nº Lab.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Amostra         | pH                                            | P   | K                                                                                                                             | Ca-Mg | Ca                                                                            | Mg   | Al   | H    | Mat Org | Açúcar | Silte | Argila | Soma do solo (S) | CTC Base (V) | %    | cmol/dm³ | g/kg  | g/kg | g/kg | Ca/Mg | Ca/K | Mg/K  | Ca    | Mg | K | H | Saturação (%) | Por | Sat. Al |
| 929548                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PERICIA LUCIARA | 5,1                                           | 4,3 | 3,0                                                                                                                           | 15,3  | 0,40                                                                          | 0,20 | 1,32 | 5,05 | 25,0    | 590    | 104   | 306    | 0,54             | 7,01         | 9,13 | 2,00     | 10,05 | 5,03 | 5,71 | 2,85  | 0,57 | 72,08 | 67,35 |    |   |   |               |     |         |

Obs.: Resp. Técnico

Verifique a autenticidade da Laudo no nosso site pelo Código: 19630802307540152650029428-77  
[www.agroanalise.com.br](http://www.agroanalise.com.br)

Métodos de Análises:  
- pH-MQ: em água na proporção de 1:2,5 (solo: água)  
- pKa-CaCl₂: em solução de cloreto 0,01M, na proporção 1:2 (solo: CaCl₂)

\* M.O.: matéria orgânica - Clotado com bicarbonato de sódio e destilado sob vácuo.  
\* ARGILA, SILTE E AREIA: determinação por densimetro.

Resposta Técnica: [Assinatura]



SOUZA NETO & SOUZA LTDA  
Av. Fernando Correa da Costa, 7.421 - Bairro São José - Cep:78080-535 - Cuiabá - MT  
CNPJ: 37.443.074/0001-02 Inscrição Estadual: Isento Inscrição Municipal: 45184  
Fone/Fax: (65) 3634-3893 / 3634-3774  
E-mail de contato: orcamentos@agroanalise.com.br

## RESULTADOS ANALITICOS DE SOLO

Solicitante: INSTITUTO MATO-GROSSENSE DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA - IMAPI LTDA

Propriedade: NI

Município: CUIABA

Protocolo: 196308

CNPJ: 54.832.843/0001-83

CPF:

Data Protocolo: 15/08/2025

| Numer. Labor. | No. Da Amostra  | Profundidade | Zn mg/dm3 | Cu mg/dm3 | Fe mg/dm3 | Mn mg/dm3 | B mg/dm3 | S mg/dm3 |
|---------------|-----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 929548        | PERÍCIA LUCIARA | 0*25         | 2,9       | 0,7       | 19        | 27,4      | 0,10     | 3,4      |

OBS.: Extratores: Zn, Cu, Fe, Mn - Mehlich - 1 (H<sub>2</sub>SO<sub>4</sub> 0.025N + HCL 0.05N)

S ⇒ Fosfato de Cálcio

B ⇒ Água Quente

  
HELTON PEREIRA DE SOUZA  
ENGAENOMMO - CREA-MT - 1200699327  
Data Assinatura: 25/08/2025 11:11

Verifique a autenticidade do Laudo no nosso site pelo Código: 196308885249784015082025092817  
[www.agroanalise.com.br](http://www.agroanalise.com.br)



ANEXO III – SELO COFECI



**COFECI**  
19ª Região - Mato Grosso



**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Mário Aparecido Leite Cangussú Prates**, CPF nº 396.556.361-00, RG nº 05104815 SESP/MT, CRECI nº **2078**, CNAI nº **7.265**;

Declara a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** relativo ao imóvel com as seguintes características:

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Imóvel:      | <b>Rural</b>                                             |
| Tipo:        | <b>Fazenda</b>                                           |
| Solicitante: | <b>Vara cível da comarca de São Felix do Araguaia-MT</b> |
| Processo:    | <b>00032083120188110017</b>                              |

Cuiabá-MT, 01 de setembro de 2025

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº **109674**.



**Mário Aparecido Leite Cangussú Prates**

Perito Avaliador Imobiliário



## O PERITO OFICIAL DESTE LAUDO

**MÁRIO APARECIDO LEITE CANGUSSU PRATES**

PERITO NOMEADO





01/09/2025, 13:28 Conselho.NET / CRECI 19ª REGIÃO / MT: Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 19ª REGIÃO / MT  
CRECI 19ª REGIÃO / MT

**VALIDAÇÃO DE CERTIDÃO EMITIDA**

FECHAR ✕

O CÓDIGO **W1FGQN** É DE UMA CERTIDÃO É VÁLIDA - EMITIDA EM 01/09/2025 ÀS 12:27:20  
IP EMISSOR: **187.123.2.246** - VENCIMENTO DA CERTIDÃO EM: **01/10/2025**

CERTIDÃO EMITIDA PARA:



**MARIO APARECIDO LEITE CANGUSSU PRATES** - CRECI: 2078

Para maiores informações entre em contato com o CRECI 19ª REGIÃO / MT, telefone (65)3313-4800.

[https://www.crecimt.conselho.net.br/form\\_emite\\_certidao\\_regularidade.php?acao=AutentificarCertidaoEmitted](https://www.crecimt.conselho.net.br/form_emite_certidao_regularidade.php?acao=AutentificarCertidaoEmitted)

1/1



---

RESPONSÁVEL TÉCNICO

---

---

*Geraldo Bezerra da Silva*

---

***Gb Perícias Judiciais e Consultoria LTDA***

CNPJ 48.017.414/0001-50



## AUXILIARES

### DANILO SOUSA LIMA

PERITO AUXILIAR



### ALESSANDRO ZUZA NETO

PERITO AUXILIAR





***FIM DO DOCUMENTO***



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
2ª VARA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA

---

Nº do processo: 0003208-31.2018.8.11.0017

## **ATO ORDINATÓRIO**

Nos termos do § 4º do art. 203 do CPC, impulso estes autos para intimar o(s) advogado(s) das partes, **para manifestar-se sobre o documento de ID. (206987353), bem como requerer o que de direito, no prazo de 15 (quinze) dias.**

SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA-MT, 5 de setembro de 2025

*(assinado digitalmente)*

**ANA JULIA OLIVEIRA FELIX**

Estagiária