



CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COMODORO, ESTADO DE MATO GROSSO.**

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO



Processo:..... **1000741-67.2021.8.11.0046**

Ação:..... **Ação de Execução De Título Extrajudicial**

Deprecantes:..... **Ari Luiz Vier, Gilmar Vier e Gilberto Vier**

Deprecada:..... **Yrupê Administradora de Bens Próprios Ltda**

ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA, engenheiro agrônomo, CREA 1215792930, perito nomeado nos autos acima identificado, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado dos trabalhos apurados.

Comodoro-MT, 22 de fevereiro de 2024

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	1
2. OBJETIVO DA PERÍCIA.....	2
3. TRABALHOS PERICAIS	2
3.1. Métodos e critérios utilizados.....	2
3.2. Conceito de “Valor de mercado”.....	3
3.3. Homogeneização	3
3.4. Saneamento amostral	3
4. NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....	3
4.1. Limites de pontos para nível de fundamentação, segundo a ABNT	4
4.1.1. Demonstrativo do nível de fundamentação do laudo	4
4.2. Demonstrativo do nível de precisão	5
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
6. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	6
7. O IMÓVEL.....	6
7.1. Identificação	6
7.2. Vias de acesso e distâncias	6
7.3 Limites e confrontações.....	7
7.4. Relevô.....	7
7.5. Reserva Legal	7
7.6. Vegetação natural	7
7.7. Hidrografia	7
7.8. Características do solo	7
7.9. Benfeitorias.....	8
7.10. Uso das terras	17
8. CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS E ÍNDICE AGRONÔMICO	18
9. VALOR DO IMÓVEL	19
9.1. VTI – Fazenda La Aurora - fevereiro/2024.....	20
9.2. Campo de arbítrio	21
9.3. Margem de erro da avaliação:	21
10. VTN – VALOR DA TERRA NUA.....	21
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS	22
12. ENCERRAMENTO	23

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

ANEXOS

ANEXO 01 – Planilha de dados das amostras.....	24
ANEXO 02 – Relatório fotográfico.....	26
ANEXO 03 – Mapa do imóvel avaliando.....	37
ANEXO 04 – Memorial e mapa georreferenciado - Sigef.....	39
ANEXO 05 – Roteiro de acesso ao imóvel avaliando.....	43
ANEXO 06 – Planilha dos custos de produção de soja.....	45
ANEXO 07 – Certidão da matrícula 10.956.....	48
ANEXO 08 – ART – anotação de responsabilidade técnica.....	53

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

RESUMO DOS VALORES DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – VTl.....	R\$ 39.603.262,28
VALOR POR HECTARE.....	R\$ 13.147,48
VALOR DA TERRA NUA - VTN.....	R\$ 34.334.195,05
VALOR DA TERRA NUA – VTN/HA.....	R\$ 11.398,25

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A presente perícia versa sobre Ação de Execução por Título Extrajudicial em favor de Gilberto Vier, Ari Luiz Vier e Gilmar Vier, que movem contra Yrupê Administradora de Bens Próprios Ltda.

Conforme mandado de Avaliação ID nº 65257906 - Pág. 1, foi determinado a avaliação da Fazenda La Aurora, localizada em Campos de Júlio-MT, de matrícula nº 10.956, SRI de Comodoro-MT, com área de 3.012,2324 hectares.

A avaliação foi realizada pelo Oficial de Justiça Avaliador da Comarca de Comodoro-MT Sr. Wagner Stupp, conforme Auto de Avaliação de ID nº 70589988 - Pág. 1, de acordo com a avaliação apresentada pelo Oficial de Justiça Avaliador, o imóvel foi avaliado pelo valor R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por hectares, perfazendo um total de **R\$ 21.084.000,00** (vinte e um milhões e oitenta e quatro mil reais),

A parte deprecante peticionou concordando com o Laudo de Avaliação apresentado pelo Oficial de Justiça Avaliador, em contrapartida, a parte deprecada Yrupê Administradora de Bens Próprios Ltda impugnou o Laudo de Avaliação, alegando que a avaliação não foi realizada por avaliador de imóveis rurais especializado (Engenheiro Agrônomo), e que não foi apresentado documentos que de fundamentação a avaliação (prova ou documento de referência) sobre a pesquisa de mercado.

No entanto, a deprecada apresentou Laudo de Avaliação realizada pela empresa AXIS PERÍCIAS E AVALIAÇÕES, no valor de R\$ 15.604,07 (quinze mil seiscentos e quatro reais e sete centavos) perfazendo um total de **R\$ 47.003.047,78** (quarenta e sete milhões e três mil e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos).

Diante desta discordância, foi determinado por este Juízo uma nova avaliação, conforme despacho de ID Num. 126387356 - Pág. 1.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

1

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT8R LWHFF P8D7X G2E6K





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O objetivo desta perícia é realizar a avaliação da Fazenda La Aurora, localizada em Campos de Júlio-MT, de matrícula nº 10.956, SRI de Comodoro-MT, com área de 3.012,2324 hectares, de propriedade da deprecada, para efeito de Ação de Execução de Títulos Extrajudiciais.

3. TRABALHOS PERICAIS

Os trabalhos periciais contaram com a participação somente do Perito e do Gerente da Fazenda La Aurora, Sr. Saul Bueno Menezes – CPF: 407.964.770-00. Não compareceu representante da parte deprecante.

Os trabalhos compreenderam:

- a) vistoria do imóvel objeto da avaliação, com descrição das suas características naturais, benfeitorias, relevo e classes de capacidade de uso dos solos, vegetação, e uso atual das terras;
- b) observação e análise das características da região vizinha ao imóvel;
- d) levantamento de dados de mercado de imóveis semelhantes negociados e ofertados na região;

3.1. Métodos e critérios utilizados

Para avaliação do imóvel utilizou-se do método comparativo de dados de mercado, considerando, tanto o avaliando quanto os dados de mercado, no seu todo, incluindo terras, acessões naturais e benfeitorias, conforme disposto no art. 12 da Lei 8.629/93 e no item 10.1.2 da NBR 14.653-3, e considerou-se a área total.

O imóvel avaliando foi vistoriado e os seus principais elementos que exercem influência no seu valor de mercado foram descritos, de forma a permitir a sua comparação com os imóveis negociados e em oferta.

Para os dados de mercado, foram levantadas informações sobre imóveis localizados no município de Comodoro, Campos de Júlio e Sapezal, semelhantes ao imóvel avaliando, vendidos e ofertados com seus respectivos valores, no mês de fevereiro de 2024. Foram encontrados 18 dados de mercado, sendo 1 negócio e 17 ofertas.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

2

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT8R LWHFF P8D7X G2E6K





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

Para os imóveis com pagamento a prazo parcelado, foi aplicado a fórmula do valor presente utilizando a taxa de desconto de 12% ao ano no valor unitário por hectare a prazo e obteve então o valor para pagamento a vista por hectare.

3.2. Conceito de “Valor de mercado”

Adotou-se como “valor de mercado” - *o valor mais provável pelo qual é possível realizar-se, em um dado momento, uma operação de compra e venda, entre partes interessadas, mas não obrigadas, ambas perfeitas conhecedoras do objeto da transação e do mercado, dando-se lhes tempo suficiente para efetivarem a operação.*

3.3. Homogeneização

Os dados amostrais foram submetidos a homogeneização, comparando as suas principais características valorativas diretamente com as do imóvel avaliando, encontrando-se os respectivos coeficientes de homogeneização. Tomados estes coeficientes e multiplicando-os pelos preços por hectare dos respectivos imóveis, encontrou-se o valor homogeneizado de cada dado de mercado.

3.4. Saneamento amostral

Os dados de mercado, após a homogeneização, foram submetidos ao tratamento estatístico com base no desvio padrão. Neste tratamento, foram eliminados os elementos cujo afastamento foi maior que o desvio padrão, em relação à média.

4. NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

De acordo com as Normas de Avaliação de Imóveis Rurais - NBR 14653-1 e 3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, para a data da perícia, o presente laudo alcança o **grau II de fundamentação**, com **64 pontos** e **grau III de precisão**, com **18,25%** de afastamento máximo em relação ao valor central, considerando o intervalo de confiança de 80%. Esta classificação indica que, considerando os dados de mercado na data da perícia e admitindo a margem de erro de **9,12%** para mais ou para menos, existe 80% de probabilidade de que o valor trazido pelo laudo represente o valor de mercado do imóvel.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT8R LWHFF P8D7X G2E6K





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

Segundo a ABNT, o grau de fundamentação do laudo se define pelos limites de pontuação alcançados, conforme a tabela a seguir.

4.1. Limites de pontos para nível de fundamentação, segundo a ABNT

	GRAU		
	I	II	III
Mínimo	12	36	71
Máximo	35	70	100

Ainda segundo a ABNT, o grau de fundamentação se mede pela soma dos pontos alcançados nos 10 itens apontados na tabela abaixo. Nesta tabela, os valores em negrito são os alcançados pelo laudo, considerando a data da perícia.

4.1.1. Demonstrativo do nível de fundamentação do laudo

Item	Especificação	Condição	pt	Condição	Pt	Condição	PT
1	Dados efetiv. Utilizados	$\geq 3(k+1)$ e > 5	18	≥ 5	9	Xxxx	-
2	Qde. de dados conf. 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita aos imóveis dados	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério p/ avaliar benf.	Custo reedição por planilha	5	Custo por caderno de preço	3	Como variável conf. Anexo A	3
5	Critério de aval produções veg	Conforme 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável conf. Anexo A	3
6	Apresenta laudo conf. 11	Completo	16	Simplificado	1	Xxxx	-
7	Utilização mét. Comparativo	Tratamento conf 7.7.3 e anexo A	15	Trat. Por fatores c/7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui localiz	1	Xxxx	-
		Coordenadas geodésica ou geográficas	2				
9	Documentação do avaliando	Fotografia	4	Croqui de localização	2	Xxxx	-
		Coord. Geodésicas ou geográficas	4				

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

4





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

10	Documentação do avaliando refere-se	Certidão atualizada	2	Levantamento Topográfico planimétrico	2	Xxxx	-
		Levantamento Planimétrico	2				

A somatória da pontuação alcançada pelo laudo (valores em negrito) é de **64 pontos**.

Quanto ao nível de precisão, a norma estabelece os limites entre os graus I, II e III, segundo a tabela a seguir.

4.2. Demonstrativo do nível de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central X	≤30%	30% - 50%	≥50%

Admitindo o intervalo de confiança de 80%, a amplitude total (At) em torno do valor central encontrado pelo laudo é calculada pela seguinte expressão:

$$At = t(s / \sqrt{n-1}) \times 2 / \bar{X} \quad \text{ou} \quad At = 1,36 (8.797.843,16 / \sqrt{11}) \times 2 / 39.603.262,28$$

∴ **At = 18,25%**.

Com **64 pontos** no grau de fundamentação e **amplitude de 18,25%** em relação ao valor médio, está demonstrado que o presente laudo alcança **grau II de fundamentação e grau III de precisão**.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Campos de Júlio é um município brasileiro do estado de Mato Grosso, localizado na região Oeste do Estado. Conforme o IBGE, em 2020 a população no município é de 7.070 habitantes e o IDHM 0,744. O PIB per capita em 2017, conforme IBGE, era de R\$ 190.238,95.

Clima: Campos de Júlio tem um clima tropical com menos pluviosidade no inverno que no verão. Segundo a Köppen e Geiger a classificação do clima é Aw. Em Campos de Júlio a temperatura média é 22.1°C e a pluviosidade média anual é de 1922 mm.

Vegetação: A vegetação predominante é o cerrado, uma formação vegetal que caracteriza o centro-oeste brasileiro. É constituído de arbusto e gramíneas, com árvores baixas e tortuosas espalhadas pela área. O Cerrado predomina nos estados de Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Goiás e Tocantins. Esse tipo de vegetação ocorre em áreas de clima quente e úmido.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

5

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT8R LWHFF P8D7X G2E6K





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

Hidrografia: O município está localizado na Sub-Bacia do Rio Juruena - Teles Pires, unidade Alto Juruena. e os cursos d'água na localidade são o Rio Juína, Rio Formiga e o Rio Securi.

As atividades econômicas da região são a pecuária e a agricultura, sendo a agricultura a principal atividade, destacando-se a produção de soja, milho e algodão.

6. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome:..... Yrupê Administradora de Bens Próprios

CNPJ:..... 08.741.897/0001-16

Endereço:..... Avenida Arthur Thomas nº 1.750, Jardim Bandeirantes – Londrina-PR.

7. O IMÓVEL

7.1. Identificação

Denominação:..... **Fazenda La Aurora**

Área total de registro:..... **3.012,2324 hectares**

Matrícula:..... **10.956**

Registro:..... **1º SRI de Comodoro-MT**

CNS:..... **06.353-7**

Localização:..... **Campos de Júlio-MT**

Código Imóvel INCRA:..... **950.173.409.162-8**

Certificação SIGEF:..... **ff998f91-7c50-4d71-9148-885fc343c5be**

Nº CAR Federal:..... **MT-5102686-39D75B07C45C4C208CAB481B22ECF263**

Nº CAR Estadual:..... **MT69500/2017**

7.2. Vias de acesso e distâncias

Saindo de Campos de Júlio pela BR-364 sentido Sapezal, andar por 16,3 km e virar à esquerda, segue por estrada de terra, passando pela Fazenda Masutti, por 65 km e chega no imóvel que fica à esquerda. As condições de acesso são boas durante a maior parte do ano. As distâncias do imóvel em relação aos principais centros consumidores são: Campos de Júlio-MT – 81,3 km; Sapezal-MT - 100 km. Roteiro de Acesso Anexo.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT8R LWHFF P8D7X G2E6K





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

7.3 Limites e confrontações

Norte:..... Fazenda La Aurora I
Sul:..... Fazenda Rio Formiga
Leste:..... Fazenda Chapada Primavera
Oeste:..... Rio Formiga

7.4. Relevo

O relevo predominante na maior parte do imóvel é suave ondulado, conforme pode ser visto nas fotografias em anexo.

7.5. Reserva Legal

Conforme averbação na matrícula AV-1/10.956, o percentual de reserva legal do imóvel é de 1.055,2431 hectares, o que corresponde aos 35% que é determinado pela Lei Ambiental. Destaca-se que o imóvel possui atualmente aproximadamente 68% de Vegetação Nativa, comprovando assim, que está regular em relação a Reserva Legal.

7.6. Vegetação natural

Conforme o projeto RADAM BRASIL, a vegetação nativa do imóvel está caracterizada como área de cerrado. O imóvel possui vegetação nativa de reserva legal.

7.7. Hidrografia

O imóvel é banhado pelo Rio Formiga.

7.8. Características do solo

Conforme Mapa de Solos do RadamBrasil, o solo do imóvel é o LV28 (LATOSSOLO VERMELHO Distrófico), associado ao Neossolos Quartzarênicos.

Latossolos Vermelhos Distróficos: São solos minerais com teores médios a altos de Fe₂O₃, conhecidos anteriormente como Latossolos vermelho-escuro. Possuem textura argilosa, muito argilosa ou média. Suas condições físicas aliadas ao relevo plano ou suavemente ondulado favorecem sua utilização para a agricultura. Os de textura média são mais pobres e podem ser degradados facilmente por compactação e erosão.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

7

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT8R LWHFF P8D7X G2E6K





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

Os Neossolos Quartzarênicos ocorrem em relevo plano ou suavemente ondulado, apresenta textura arenosa ao longo do perfil e cor amarelada uniforme abaixo do horizonte A, que é ligeiramente escuro. Por serem profundos, não existe limitação física para o desenvolvimento radicular em profundidade, mas a presença de caráter álico ou do caráter distrófico limita o desenvolvimento radicular em profundidade, agravado devido a reduzida quantidade de água disponível (textura essencialmente arenosa).

Na vistoria, constatamos que o solo do imóvel é bem arenoso, conforme pode ser visto nas fotografias em anexo.

7.9. Benfeitorias

7.9.1. Reprodutivas: As que são capazes de reproduzir por si próprias e cujo produto pode ser extraído, transformado e/ou negociados separadamente da terra, como: plantações em geral; pastagens artificiais; pomares e florestas artificiais.

O imóvel possui 482,45 hectares com lavoura de soja e 456,66 hectares com pastagens formadas, conforme podemos ver nas imagens a seguir.



Foto tirada com drone, mostra o plantio de soja no imóvel.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

8

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT8R LWHFF P8D7X G2E6K





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Mostra o plantio de soja no imóvel.



Mostra o plantio de soja no imóvel.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

9

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT8R LWHFF P8D7X G2E6K





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Mostra parte das pastagens do imóvel.



Mostra parte das pastagens do imóvel.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

10





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto tirada com drone, mostra parte das pastagens do imóvel e parte do rebanho.

Segue abaixo o custo de formação de 1 hectare de pastagem.

CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DE 1 HECTARE DE PASTAGEM				
Descrição	Unidade	Quant.	Custo Unitário R\$	Custo Total R\$
Derrubada - 2 Trator Esteira + Link	Hora/ha	2	500,00	1.000,00
Enleiramento - Trator Esteira + Enleirador	Hora/ha	3	500,00	1.500,00
Destoca - Trator Pneu + Lamina	Hora/ha	2,5	450,00	1.125,00
Catação de Raízes - Manual	Hora/ha	30	40,00	1.200,00
Gradagem Aradora Pesada	Hora/ha	2	450,00	900,00
Gradagem Niveladora	Hora/ha	1	450,00	450,00
Aplicação de Calcário	Hora/ha	0,5	350,00	175,00
Plantio Mecanizado	Hora/ha	0,5	350,00	175,00
Calcário posto na fazenda	Ton/ha	3	180,00	540,00
Adubação	Kg/ha	300	2,50	750,00
Semente	Kg/ha	15	40,00	600,00
Custo total/ha.....				8.415,00
Área de Pastagem (456,66 ha) x Custo/ha.....				3.842.793,90

Com base no que foi observado no dia da vistoria em relação ao estado de conservação das pastagens, o estado é regular/bom, e aplicando o coeficiente de depreciação de 0,7 temos o seguinte valor: R\$ 3.842.793,90 x 0,7 = **R\$ 2.689.955,73**

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

11





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

O custo apresentado acima, é uma estimativa, pois há fatores que podem alterar este custo, por ex: tempo gasto com a derrubada e enleiramento, podendo variar conforme a quantidade e diâmetro das árvores e a topografia do terreno para operação.

Em relação a produção de soja, utilizaremos o custo de produção elaborado pelo IMEA - INSTITUTO MATO-GROSSENSE DE ECONOMIA AGROPECUÁRIA, referente a janeiro/2024, que é de R\$ 4.083,39 por hectare. Orçamento apresentado nos anexos.

Considerando que a área de plantio de soja no imóvel é de 482,45 hectares multiplicados pelo custo de produção que é de 4.083,39 por hectare, temos então o valor total de R\$ 1.970.031,50, o custo para produção de soja em 482,45 hectares.

Contabilizando o valor das pastagens, que é de R\$ 2.689.955,73 + o custo de produção da soja, que é de 1.970.031,50, temos o valor total R\$ **4.659.987,23** (quatro milhões seiscentos e cinquenta e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e vinte três centavos) das benfeitorias reprodutivas.

7.9.2. Não Reprodutivas: São aquelas que não produzem por si, mas dão suporte, facilitam ou protegem o processo produtivo do imóvel e seus recursos naturais, ou seja, não geram renda diretamente.

As benfeitorias não reprodutivas existentes são: cercas de delimitação do perímetro da propriedade, cercas de divisas internas(talhões/piquetes), porteiras e bebedouros.

No dia da vistoria, constatamos que existem vários tipos de cerca, sendo: cerca de itaúba, cerca de eucalipto, cerca com choque, cercas novas e cercas bem depreciadas, conforme pode ser visto nas fotografias a seguir.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Mostra parte das cercas de itaúba com arame liso, que delimita a divisa da propriedade.



Mostra parte das cercas de eucalipto com arame liso das divisórias internas.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

13

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Mostra parte das cercas depreciadas



Mostra parte da cerca com choque das divisórias internas.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

14





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Bebedouro tipo australiano



Porteiras das divisórias de pastos

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

15





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

Segue abaixo os custos de implantação de cercas

A - Custo de Implantação de 1 km de cerca - itauba				
Descrição	Unid.	Quant.	Custo Unitário R\$	Custo Total R\$
Arame Liso - 1.000 m	Rolo	5	750,00	3.750,00
Lascas/palanques	Unidade	200	41,67	8.333,33
Mourão/esticador	Unidade	2	400,00	800,00
Balancins	Unidade	600	5,00	3.000,00
Catracas	Unidade	5	10,00	50,00
Mão de Obra	R\$	1	4.000,00	4.000,00
Total/km.....				19.933,33
35 km de cerca x Custo de implantação.....				697.666,67

Cerca de Itaúba com 5 fios de arame liso, com palanques de 5 em 5 metros, com 4 balancins.

B - Custo de Implantação de 1 km de cerca - Itaúba - choque				
Descrição	Unid.	Quant.	Custo Unitário R\$	Custo Total R\$
Arame Liso - 1.000 m	Rolo	2	600,00	1.200,00
Lascas/palanques	Unidade	34	41,67	1.416,67
Mourão/esticador	Unidade	2	400,00	800,00
Balancins	Unidade	100	5,00	500,00
Catracas	Unidade	5	10,00	50,00
Mão de Obra	R\$	1	2.000,00	2.000,00
Total/km.....				5.966,67
15 km de cerca x Custo de implantação.....				89.500,00

Cerca de Itaúba com 2 fios de choques, com palanques de 30 em 30 metros.

C - Custo de Implantação de 1 km de cerca - Eucalipto				
Descrição	Unid.	Quant.	Custo Unitário R\$	Custo Total R\$
Arame Liso - 1.000 m	Rolo	5	720,00	3.600,00
Lascas/palanques	Unidade	200	29,17	5.833,33
Mourão/esticador	Unidade	2	300,00	600,00
Balancins	Unidade	0	5,00	0,00
Catracas	Unidade	5	10,00	50,00
Mão de Obra	R\$	1	4.000,00	4.000,00
Total/km.....				14.083,33
10 km de cerca x Custo de implantação.....				140.833,33

Cerca de eucalipto com 5 fios de arame liso, com palanques de 5 em 5 metros.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

16

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS								
Descrição	Estado de Conservação	Unid.	Quant.	Custo Unitário R\$	Custo Total R\$	Depreciação		Custo Total R\$
						Física	Func.	
Cerca - A	Regular/bom	km	25	19.933,33	498.333,33	0,70	100%	348.833,33
Cerca - A	Precário	km	10	19.933,33	199.333,33	0,40	60%	47.840,00
Cerca - B	Regular/bom	km	10	5.966,67	59.666,67	0,70	100%	41.766,67
Cerca - B	Precário	km	5	5.966,67	29.833,33	0,40	40%	4.773,33
Cerca - C	Bom	km	10	14.083,33	140.833,33	0,80	100%	112.666,67
Porteiras	Regular/bom	Unid.	30	2.000,00	60.000,00	0,70	80%	33.600,00
Reservatório de água 10.000L	Regular/bom	Unid.	1	6.000,00	6.000,00	0,70	100%	4.200,00
Reservatório de água 2.600L	Regular/bom	Unid.	10	2.200,00	22.000,00	0,70	100%	15.400,00
TOTAL.....								609.080,00

7.10. Uso das terras

A caracterização do uso da terra na propriedade é fundamental para a avaliação da gleba, pois estabelecem quais são as culturas e/ou atividades desenvolvidas na propriedade. **A propriedade é explorada economicamente com pecuária, e iniciou atividade de agricultura nesta safra 2023/2024**, conforme percentual definido a seguir.

7.10.1. Considerando o imóvel avaliando

Especificação	%	Área em ha
Área de lavoura	16,00	482,4500
Área de Pecuária	15,16	456,6600
Vegetação nativa	68,84	2.073,1224
Total	100,00	3.012,2324

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

17





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

8. CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS E ÍNDICE AGRONÔMICO

Conforme Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, que propõe a caracterização das várias classes de uso das terras, agrupando os solos segundo suas possibilidades de utilização, as práticas de controle à erosão e práticas complementares de melhoramento (classes) e limitações de uso do solo (subclasses).

Capacidade de Uso do Solo e Valor Relativo de Cada Classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984)

Classe Uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento)	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento)	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso)	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação	20

Fonte: Avaliação de Propriedades Rurais — Marcelo Rossi de Camargo Lima

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR (%)
ÓTIMO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOM	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOM	não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESAVORÁVEL	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80
MÁ	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	problemas sérios mesmo na seca	70

FONTE: KOZMA

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

18





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

FATORES DE PONDERAÇÃO NA OBTENÇÃO DO VALOR DAS TERRAS CONSIDERANDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO

Capacidade de Uso	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Localização e Acesso	100%	60%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
ÓTIMA 100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
MUITO BOA 95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
BOA 90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
REGULAR 80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
DESFAVORÁVEL 75%	0,75	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
MÁ 70%	0,70	0,560	0,427	0,328	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Adaptado de FRANÇA, 1983 - Citado por ROGSKI, 2005

O Índice Agrônomo ou Nota Agrônômica é calculado levando-se em conta as condições de acesso (situação) e classes de capacidade de uso do solo, ou seja, é a interrelação entre essas variáveis.

Índice Agrônomo do Imóvel Avaliando				
% do Imóvel	Classe de Uso	Situação	Capacidade	Nota Agrônômica
20,00	II	Boa	0,720	0,1440
45,00	IV	Boa	0,423	0,1904
35,00	VIII	Boa	0,117	0,0410
Σ:	100	Índice Agrônomo:		0,3754

9. VALOR DO IMÓVEL

Os valores dos imóveis negociados e ofertados na região foram submetidos à homogeneização, comparando as principais características agrônômicas destes, diretamente com o imóvel avaliando.

Com base nos dados levantados referentes ao valor de mercado do imóvel em fevereiro/2024, submetidos ao saneamento estatístico conforme planilha item 9.1, encontrou-se o valor da totalidade do imóvel (VTI). Para calcular a média saneada do valor total do imóvel, foram eliminados os elementos com afastamento maior que o desvio padrão em relação à média. O campo de arbítrio foi calculado após o saneamento final dos valores.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

19



9.1. VTI – Planilha de Cálculo de Homogeneização de valores dos imóveis

PLANILHA DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL													
Nº Amostra	Área da Propriedade ha	Valor Unitário (R\$/ha)	Valor Total (R\$/ha)	Valor Unitário (R\$/ha) a vista	Índice Agrônômico (I.A)	TRATAMENTO POR FATORES			Índice Aplicado	Unit. Homog. (R\$/ha)	Unit. Saneado (R\$/ha)	VTI (R\$)	
						Fonte	I.A	Beneficiarias					
Avaliando	3.012,2324	-	-	-	0,375	0,90	1,000	0,255	0,900	-	-	-	
01	1.748,0000	14.550,00	25.433.400,00	12.374,16	0,463	0,90	0,912	1,255	1,030	12.743,53	12.743,53	38.386.477,94	
02	1.000,0000	12.125,00	12.125.000,00	10.329,30	0,454	1,00	0,921	0,863	0,795	8.212,60	8.212,60	24.738.274,40	
03	29.000,0000	19.400,00	562.600.000,00	17.866,53	0,360	0,90	1,015	1,019	0,930	16.623,66	16.623,66	50.074.337,81	
04	3.000,0000	6.666,67	20.000.000,00	5.865,23	0,405	0,90	0,970	1,255	1,096	6.427,49	6.427,49	19.361.094,27	
05	101,6400	41.322,31	4.200.000,00	35.142,89	0,588	0,90	0,788	0,830	0,588	20.673,30	20.673,30	62.272.792,25	
06	484,0000	16.528,93	8.000.000,00	14.821,22	0,378	0,90	0,997	0,830	0,745	11.040,19	11.040,19	33.255.610,69	
07	285,5600	26.033,06	7.434.000,00	22.140,02	0,298	0,90	1,077	0,817	0,792	17.539,32	17.539,32	52.832.513,45	
08	158,0000	41.322,31	6.528.925,62	37.053,04	0,466	0,90	0,909	0,805	0,659	24.402,41	24.402,41	73.505.734,47	
09	3.000,0000	8.666,67	26.000.000,00	7.771,26	0,354	0,90	1,022	0,830	0,763	5.929,79	5.929,79	17.861.892,06	
10	12.584,0000	21.455,82	270.000.000,00	16.466,54	0,384	0,90	0,991	0,797	0,710	11.698,74	11.698,74	35.239.319,03	
11	1.007,0000	24.826,22	25.000.000,00	16.461,55	0,435	0,90	0,941	0,897	0,759	12.493,94	12.493,94	37.634.639,51	
12	2.260,0000	24.250,00	54.805.000,00	17.707,38	0,347	0,90	1,028	0,951	0,880	15.575,98	15.575,98	46.918.482,72	
13	4.532,0000	15.520,00	70.336.640,00	12.531,93	0,366	0,90	1,009	0,855	0,776	9.728,94	9.728,94	29.305.830,04	
14	2.900,0000	28.965,52	84.000.000,00	24.633,95	0,571	0,90	0,805	0,842	0,610	15.028,91	15.028,91	45.270.563,86	
15	1.413,0000	9.058,74	12.800.000,00	7.704,08	0,341	0,90	1,034	1,255	1,168	8.998,62	8.998,62	27.105.923,72	
16	1.090,0000	13.486,24	14.700.000,00	10.889,73	0,360	0,90	1,015	1,028	0,940	10.233,75	10.233,75	30.826.440,83	
17	1.760,0000	28.409,09	50.000.000,00	22.939,48	0,409	0,90	0,967	0,805	0,700	16.064,17	16.064,17	48.389.007,75	
18	1.621,0000	27.760,64	45.000.000,00	23.609,25	0,264	0,90	1,111	0,805	0,805	18.999,07	18.999,07	57.229.606,55	
SOMA		380.347,21										730.208.541,33	
Σ:		21.130,40								13.467,47	13.147,48	40.567.141,19	
Média aritmética Homogeneizada.....					13.467,47								39.603.262,28
Desvio padrão.....					5.036,06								8.797.843,16
Limite superior.....					18.503,52	Fator Beneficiarias: Ab/(AU+(E+ec+ff)/12							
Limite inferior.....					8.431,41								
Média saneada pelo desvio padrão.....					13.147,48								39.603.262,28

SANEAMENTO	
Número de elementos Saneados	12
Unitário Médio Saneado (R\$/ha)	13.147,48
Desvio Padrão Saneado	2.920,71
Coefficiente de Variação	22,21
T. de Student	1,36

FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL	
Área do Imóvel (ha)	3.012,2324
Unitário (R\$/ha)	13.147,48
VTN - R\$	34.334.195,05
VTN / ha	11.398,26
Valor Total do Imóvel - VTI - R\$	39.603.262,28



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 2402291722508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2402291722508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36



CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

9.2. Campo de arbítrio

Com base no cálculo da margem de erro, aplicando-se a tabela da distribuição de Student para um intervalo de confiança de 80%, estabelecem-se os limites superior e inferior, dentro dos quais deve situar-se o VTI do imóvel.

Valor de (n - 1) = 11

Graus de liberdade (v) = 1

Percentil Tabelado (tc) = 1,36

$$Lc = Ms \pm tc [s / \sqrt{(n-1)}]$$

$$Lc = 39.603.262,28 \pm 1,36 \times (8.797.843,16 / \sqrt{11})$$

Limite superior:

$$Ls = 39.603.262,28 + 3.614.823,77 = 43.218.086,05$$

Limite inferior:

$$Li = 39.603.262,28 - 3.614.823,77 = 35.988.438,51$$

9.3. Margem de erro da avaliação:

$$\epsilon = 3.614.823,77 / 39.603.262,28 \times 100 = 9,12 \%$$

10. VTN – VALOR DA TERRA NUA

No Valor da Terra Nua (VTN) estão excluídos os valores relativos a: construções, instalações e benfeitorias; culturas permanentes e temporárias; pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas.

Para o cálculo do VTN da propriedade rural, utilizamos a seguinte equação:

$$VTN = VTI - VB$$

VTN = Valor da Terra Nua

VTI = Valor Total do Imóvel

VB = Valor das Benfeitorias (reprodutivas e não reprodutivas)

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

21

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

- Valor Total do Imóvel:..... R\$ 39.603.262,28
- Valor das Benfeitorias reprodutivas..... R\$ 4.659.987,23
- Valor das Benfeitorias reprodutivas..... R\$ 609.080,00

$$VTN = R\$ 39.603.262,28 - R\$ 5.269.067,23 = R\$ 34.334.195,05$$

- **Valor Total do Imóvel – VTI** (valor de Mercado) R\$: 39.603.262,28 (trinta e nove milhões, seiscentos e três mil, duzentos e sessenta e dois reais e vinte e oito centavos).
- **Valor das Benfeitorias - VB** (produtivas e não reprodutivas) R\$: 5.269.067,23 (cinco milhões, duzentos e sessenta e nove mil e sessenta e sete reais e vinte e três centavos).
- **Valor Terra Nua – VTN** (R\$): 34.334.195,05 (trinta e quatro milhões, trezentos e trinta e quatro mil, cento e noventa e cinco reais e cinco centavos).
- **Valor Terra Nua por Hectare – VTN/ha** (R\$) 11.398,25 (onze mil, trezentos e noventa e oito reais e vinte e cinco centavos).

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A localização e o tamanho do imóvel foram definidos conforme georreferenciamento com coordenadas averbadas na matrícula nº 10.956 e base de dados do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF do INCRA. Na vistoria foi possível constatar que a localização do imóvel está correta em relação a matrícula.

O imóvel possui área de Reserva Legal averbada de 1.055,2431 hectares, conforme registro na matrícula AV-1/10956 e não foi realizado estudo de impacto ambiental, considerando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer passivos ou impedimentos que possa prejudicar a venda do imóvel.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

22

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

Cabe mencionar, que o valor de mercado atribuído ao imóvel dentro dos critérios estabelecidos, não representa um número exato e sim uma estimativa monetária mais provável do valor que poderia ser negociado o imóvel, dentro das condições de mercado vigente.

A dificuldade encontrada neste trabalho foi em obter dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando, pois foram poucos os imóveis negociados nos últimos meses.

O valor utilizado da saca de soja para os imóveis que estavam sendo comercializados em sacas foi de R\$ 97,00, conforme site da Scot Consultoria em fevereiro/2024. <https://www.scotconsultoria.com.br/cotacoes/graos/?ref=smnb>

O preço obtido está em concordância com as características do imóvel e dentro do intervalo de confiança da estatística, que após levantamento dos dados e submetidos ao tratamento estatístico, o valor atribuído para o imóvel é de **39.603.262,28** (trinta e nove milhões, seiscentos e três mil, duzentos e sessenta e dois reais e vinte e oito centavos), para fevereiro de 2024.

12. ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 23 páginas digitadas e rubricadas, sendo a última datada e assinada. Constam também 08 conjuntos de anexos, incluindo: Planilha de homogeneização; relatório fotográfico; mapa do imóvel avaliando; mapa e memorial descritivo; roteiro de acesso; planilha dos custos de produção da soja; certidão de matrícula atualizada e ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Comodoro, 22 de fevereiro de 2024


Alessandro Cardoso de Oliveira
Engenheiro Agrônomo
CREA: 1215792930

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocadosomt@hotmail.com

23



ANEXO 01

Planilha de Dados das Amostras

 **ALESSANDRO
CARDOSO**
ENGENHEIRO AGRÔNOMO



Pag. 24



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36



DADOS DAS AMOSTRAS										
Nº Amostra	Fonte	Contato	Área Total da Propriedade - ha	Área Utilizável ha	Área Aberta - ha	Município-UF	Benefitorias	Sacas / ha	Fonte	Nº Parcelas
01	Delmar Giongo - Corretor	65 99976-4810	1.748,0000	1.048,8000	0,0000	Campos de Júlio-MT	Não	150	Oferta	1 + 3
02	Delmar Giongo - Corretor	65 99976-4810	1.000,0000	600,0000	520,0000	Campos de Júlio-MT	Sim	125	Negócio	1 + 5
03	Delmar Giongo - Corretor	65 99976-4810	29.000,0000	17.400,0000	6.000,0000	Campos de Júlio-MT	Sim	200	Oferta	1 + 4
04	Claúdio Herek - Proprietário	67 99818-9903	3.000,0000	1.800,0000	0,0000	Campos de Júlio-MT	Não	R\$	Oferta	1 + 3
05	José Nascimento - Corretor	65 99955-3228	101,6400	101,6400	101,6400	Comodoro-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 3
06	José Nascimento - Corretor	65 99955-3228	484,0000	363,0000	363,0000	Comodoro-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 2
07	José Nascimento - Corretor	65 99955-3228	285,5600	121,0000	121,0000	Comodoro-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 3
08	Moacir Fontini - Proprietário	65 99200-5018	158,0000	139,0000	139,0000	Comodoro-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 2
09	Coraci - Corretor	65 99958-4811	3.000,0000	1.180,0000	1.180,0000	Campos de Julio-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 2
10	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-52000000-m-por-rs-270.000.000-00-2969855898.html	(65) 999825010	12.584,0000	9.438,0000	9.438,0000	Comodoro-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 4
11	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-gm-campo-de-julio-mt-2983809802.html		1.007,0000	600,0000	500,0000	Campos de Júlio-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 8
12	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-incivel-mt-2963911109.html		2.260,0000	1.356,0000	700,0000	Campos de Júlio-MT	Sim	250	Oferta	1 + 6
13	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-sapezal-mt-2959280545.html	(11) 974411241	4.532,0000	3.000,0000	3.000,0000	Sapezal	Sim	160	Oferta	1 + 4
14	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-cidezal-iii-sapezal-mt-2991079682.html	(11) 974411241	2.900,0000	2.500,0000	2.500,0000	Sapezal	Sim	R\$	Oferta	1 + 3
15	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-bruta-mato-grosso-sapezal-com-1.413-hectares-2958480108.html	(61) 984689191	1.413,0000	847,8000	0,0000	Sapezal	Não	R\$	Oferta	1 + 3
16	https://mt.olk.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/fazenda-de-1090-hectares-comodoro-pesqueira-1093299712?is=listing_1100	(65) 3365-7077	1.090,0000	654,0000	200,0000	Comodoro-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 4
17	https://mt.olk.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/fazenda-a-venda-17600000-m-por-rs-50.000-000-00-zona-rural-comodoro-mt-1102273686?is=listing_1100	(65) 99982-5010	1.760,0000	1.500,0000	1.500,0000	Comodoro-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 4
18	https://imoveis.trovit.com.br/listing/fazenda-paravenda-em-comodoro-mt-zona-rural-11K10141u-1s	(44) 99136-2448	1.621,0000	670,0000	670,0000	Comodoro-MT	Sim	R\$	Oferta	1 + 3

Este documento foi gerado pelo usuário 962.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36



ANEXO 02

Relatório Fotográfico



ALESSANDRO
CARDOSO
—
ENGENHEIRO AGRÔNOMO



Pag. 26



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



-13°17'45,216"S -59°6'23,7"W
19 de dez de 2023 07:17:51

Foto nº 01 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra o acesso por estrada de terra até o imóvel.

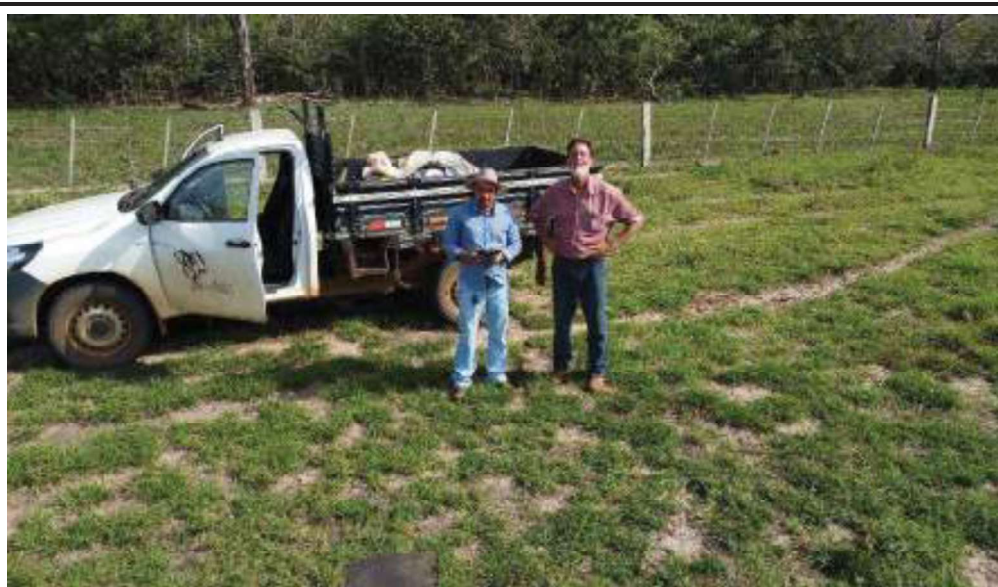


Foto nº 02 – Tirada em 19/12/2023 – A esquerda o perito e a direita o Sr. Saul, gerente da fazenda La Aurora, no dia da perícia.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

Pág. 27





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 03 – Tirada em 19/12/2023 – Visão geral da Fazenda La Aurora.



Foto nº 04 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra parte da pastagem do imóvel.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocadosomt@hotmail.com

Pág. 28





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 05 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra parte da pastagem do imóvel.



Foto nº 06 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra parte da pastagem e parte do rebanho da Fazenda La Aurora.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

Pág. 29





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 07 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra cerca de itaúba com arame liso nas divisas do imóvel.



Foto nº 08 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra cerca de itaúba com arame liso nas divisas internas do imóvel.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

Pág. 30





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 09 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra cerca de itaúba com fios de choque



Foto nº 10 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra cerca com palanques de eucalipto e arame liso.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocadosomt@hotmail.com

Pág. 31

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 11 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra uma das porteiras de ferro das divisórias internas do imóvel.



Foto nº 12 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra uma das porteiras de madeira das divisórias internas do imóvel.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

Pág. 32





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 13 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra o estado precário de conservação de algumas das cercas internas e o plantio de soja em estagio vegetativo.



Foto nº 14 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra o estado precário de conservação da cerca e o plantio de soja em estagio vegetativo.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

Pág. 33





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 15 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra os bebedouros tipo australiano.



Foto nº 16 – Tirada em 19/12/2023 – Vista geral da lavoura de soja na Fazenda La Aurora.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

Pág. 34





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 17 – Tirada em 19/12/2023 – Vista geral da lavoura de soja na Fazenda La Aurora por outro ângulo.



Foto nº 18 – Tirada em 19/12/2023 – Vista geral da lavoura de soja na Fazenda La Aurora.

**Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosmt@hotmail.com**

Pág. 35





CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930



Foto nº 19 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra o plantio de soja de um talhão em estágio inicial.



Foto nº 20 – Tirada em 19/12/2023 – Mostra o plantio de soja de um talhão em estágio vegetativo mais adiantado.

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com

Pág. 36



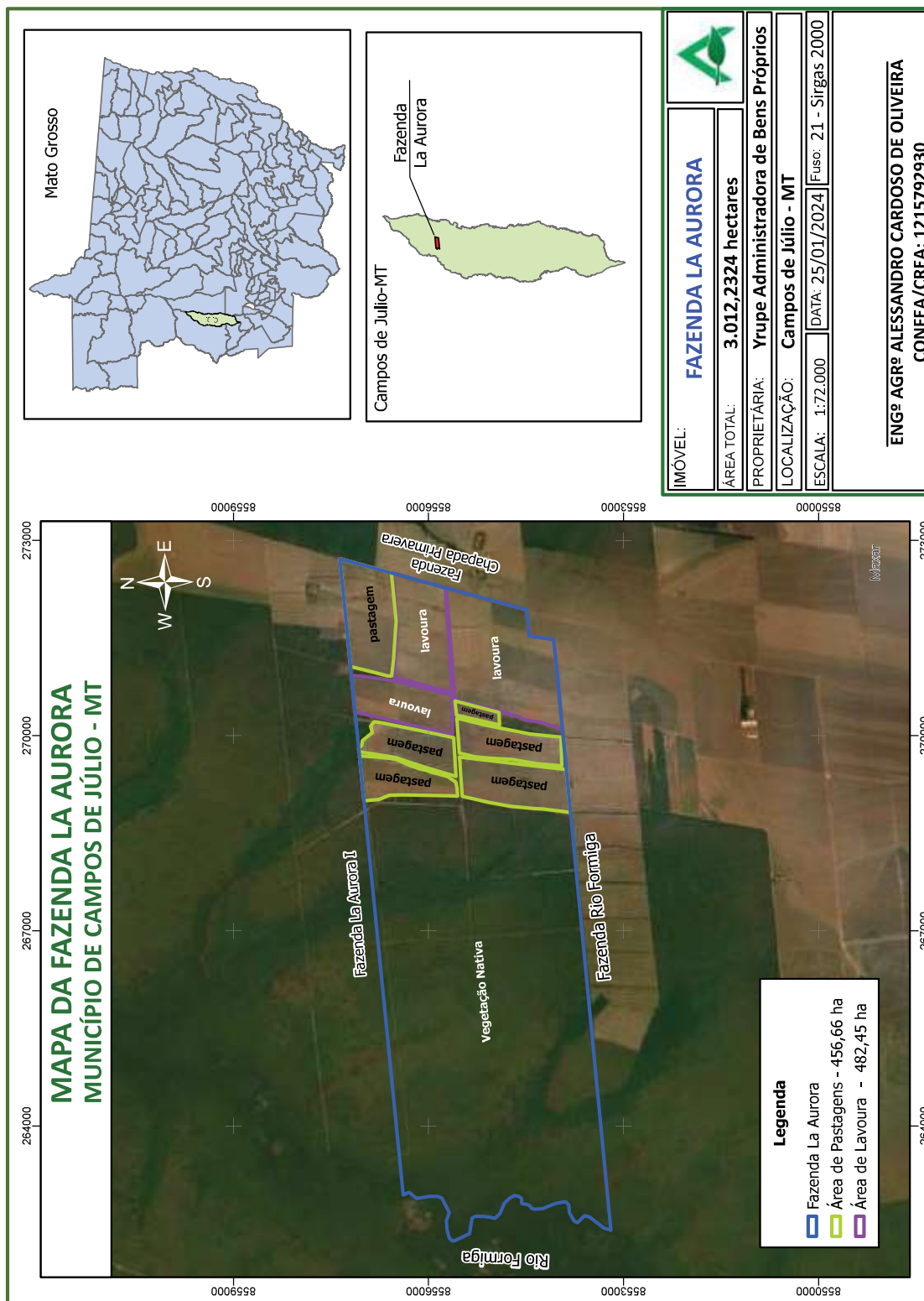
ANEXO 03

Mapa do Imóvel Avaliando



Pag. 37





Este documento foi gerado pelo usuário 962 ***-**-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
https://pje-ijm.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?_af=24022917223508200000138073231
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36

Num. 142964273 - Pág. 42

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK.

ANEXO 04

Memorial Descritivo e Mapa Georreferenciado - Certificação SIGEF



Pag. 39



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36





MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: FAZENDA LA AURORA II
Proprietário(a): XXXXXADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDXXXXXX
Matrícula do imóvel: 3270
Município/UF: Campos de Júlio-MT

Natureza da Área: Particular
CNPJ: **41.897/0001**
Código INCRA/INCRA: 9501734091628
Cartório (CNS): (06.353-7) Comodoro - MT

Responsável Técnico(a): BENO GUILHERME ZIECH
Formação: Engenheiro(a) Florestal
Código de credenciamento: G25

Conselho Profissional: 0701154039/DF
Documento de RT: 2532137 - MT

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 3012,2324 ha

Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 27.388,77 m Azimutes: Azimutes geodésicos

VÉRTICE					DESCRIÇÃO DA PARCELA			SEGMENTO VANTE		
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações			
AAW-M-0535	-59°05'44.940"	-13°02'28.496"	488.04	AAW-M-0536	195°47'	555.63	CNS: 06.353-7 Mat. 2054			
AAW-M-0536	-59°05'49.952"	-13°02'45.872"	460.38	AAW-M-0550	195°47'	2425.04	CNS: 06.353-7 Mat. 3197			
AAW-M-0550	-59°06'11.858"	-13°04'01.794"	493.67	AAW-M-0549	264°55'	400.15	CNS: 06.353-7 Mat. 3178			
AAW-M-0549	-59°06'25.089"	-13°04'02.946"	485.7	AAW-M-0548	188°28'	382.31	CNS: 06.353-7 Mat. 3196			
AAW-M-0548	-59°06'26.960"	-13°04'15.252"	490.97	AAW-M-0525	264°56'	9123.63	CNS: 06.353-7 Mat. 3196			
AAW-M-0525	-59°11'28.627"	-13°04'41.338"	385.0	G25-P-1468	18°01'	115.28	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
G25-P-1468	-59°11'27.444"	-13°04'37.775"	379.7	G25-P-1469	37°28'	148.07	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
G25-P-1469	-59°11'24.454"	-13°04'33.951"	379.3	G25-P-1470	38°37'	125.29	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
G25-P-1470	-59°11'21.858"	-13°04'30.766"	379.45	G25-P-1471	18°04'	78.1	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
G25-P-1471	-59°11'21.054"	-13°04'28.350"	379.27	AAW-P-1782	340°45'	12.89	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
AAW-P-1782	-59°11'21.195"	-13°04'27.954"	370.2	G25-P-1472	313°02'	142.9	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
G25-P-1472	-59°11'24.661"	-13°04'24.780"	379.67	AAW-P-1784	24°58'	61.87	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
AAW-P-1784	-59°11'23.794"	-13°04'22.955"	367.55	G25-P-1474	61°25'	141.97	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
G25-P-1474	-59°11'19.656"	-13°04'20.745"	379.19	AAW-P-1785	71°26'	12.46	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
AAW-P-1785	-59°11'19.264"	-13°04'20.616"	368.1	AAW-P-1786	85°39'	111.82	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			
AAW-P-1786	-59°11'15.563"	-13°04'20.341"	368.43	AAW-P-1787	47°28'	54.2	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA			

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 1/3



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listview.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36

AAW-P-1787	-59°11'14,237"	-13°04'19,149"	368,88	G25-P-1475	28°16'	21,56	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1475	-59°11'13,898"	-13°04'18,531"	379,07	G25-P-1476	350°00'	141,77	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1476	-59°11'14,714"	-13°04'13,988"	379,18	G25-P-1477	339°04'	182,7	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1477	-59°11'16,879"	-13°04'08,435"	379,31	AAW-P-1789	335°54'	26,12	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1789	-59°11'17,233"	-13°04'07,659"	368,06	G25-P-1478	355°09'	133,92	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1478	-59°11'17,608"	-13°04'03,317"	377,68	AAW-P-1791	18°28'	48,31	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1791	-59°11'17,100"	-13°04'01,826"	366,57	G25-P-1467	53°27'	46,61	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1467	-59°11'18,857"	-13°04'00,923"	379,22	G25-P-1479	25°14'	51,3	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1479	-59°11'15,131"	-13°03'59,413"	379,17	G25-P-1480	12°02'	72,93	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1480	-59°11'14,626"	-13°03'57,092"	378,26	AAW-P-1792	45°53'	14,39	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1792	-59°11'14,283"	-13°03'56,766"	366,77	G25-P-1482	94°03'	39,05	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1482	-59°11'12,990"	-13°03'56,856"	378,9	AAW-P-1793	79°51'	38,04	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1793	-59°11'11,747"	-13°03'56,638"	367,44	G25-P-1484	30°44'	52,99	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1484	-59°11'10,848"	-13°03'55,156"	380,34	AAW-P-1794	10°14'	55,96	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1794	-59°11'10,518"	-13°03'53,364"	369,12	G25-P-1485	335°29'	76,67	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1485	-59°11'11,574"	-13°03'51,094"	379,7	G25-P-1486	318°30'	123,74	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1486	-59°11'14,295"	-13°03'48,078"	379,23	AAW-P-1796	29°47'	175,38	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1796	-59°11'19,700"	-13°03'45,959"	367,24	AAW-P-1797	317°09'	107,37	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1797	-59°11'22,123"	-13°03'43,397"	366,57	G25-P-1489	12°29'	72,3	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1489	-59°11'21,604"	-13°03'41,100"	378,93	G25-P-1490	09°29'	90,24	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1490	-59°11'21,110"	-13°03'38,204"	378,98	G25-P-1491	01°47'	138,33	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1491	-59°11'20,967"	-13°03'33,705"	378,72	G25-P-1492	339°44'	58,28	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1492	-59°11'21,637"	-13°03'31,926"	379,07	AAW-P-1800	280°04'	250,96	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1800	-59°11'29,838"	-13°03'30,498"	364,88	G25-P-1494	335°11'	248,18	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1494	-59°11'33,295"	-13°03'23,168"	378,91	AAW-P-1802	354°16'	33,57	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1802	-59°11'33,406"	-13°03'22,081"	367,7	AAW-P-1803	39°37'	65,48	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1803	-59°11'32,020"	-13°03'20,440"	368,93	AAW-P-1804	75°11'	127,87	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1804	-59°11'27,917"	-13°03'19,376"	367,82	AAW-P-1805	86°10'	142,86	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1805	-59°11'23,186"	-13°03'19,066"	367,65	AAW-P-1806	108°57'	137,11	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1806	-59°11'18,882"	-13°03'20,515"	368,81	G25-P-1499	63°19'	252,74	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1499	-59°11'11,387"	-13°03'16,822"	378,75	G25-P-1500	20°48'	67,83	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1500	-59°11'10,587"	-13°03'14,759"	379,48	G25-P-1501	00°29'	126,78	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1501	-59°11'10,551"	-13°03'10,634"	378,51	G25-P-1502	351°29'	199,47	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1502	-59°11'11,530"	-13°03'04,215"	378,51	G25-P-1503	38°46'	149,16	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1503	-59°11'08,430"	-13°03'00,431"	378,64	AAW-P-1811	335°58'	99,44	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1811	-59°11'09,774"	-13°02'57,476"	376,0	AAW-M-0528	96°35'	5,19	CNS: 06.353-7 Mat. 3269
AAW-M-0528	-59°11'09,606"	-13°02'57,495"	375,0	AAW-M-0535	84°48'	9823,15	CNS: 06.353-7 Mat. 3269

CERTIFICAÇÃO: ff998f91-7c50-4d71-9148-885fc343c5be
Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 05/10/17 16:08
Data da Geração: 28/02/24 18:14

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório
A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/ff998f91-7c50-4d71-9148-885fc343c5be/

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 3/3



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36

Num. 142964273 - Pág. 46

ANEXO 05

Roteiro de acesso do imóvel avaliando

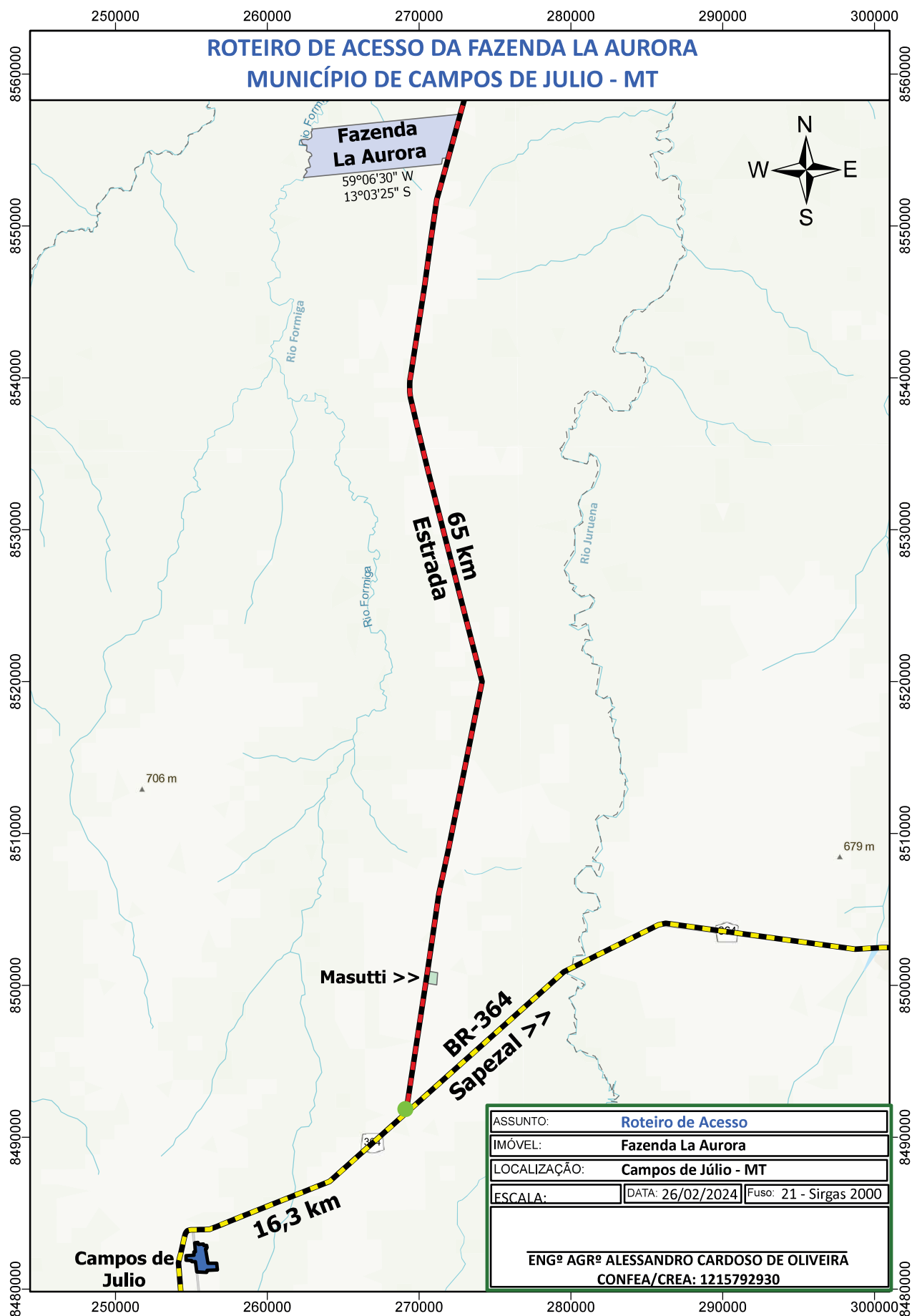


ALESSANDRO
CARDOSO
—
ENGENHEIRO AGRÔNOMO



Pag. 43





Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36



ANEXO 06

Planilha de Custo de Produção de Soja

 **ALESSANDRO
CARDOSO**
engenheiro agrônomo



Pag. 45



CUSTO DE PRODUÇÃO MENSAL SOJA GMO MATO GROSSO

Realização:



Safra	2024/25	2024/25	2024/25
Ano	2023	2023	2024
Mês	Novembro	Dezembro	Janeiro*
A. CUSTEIO (1+2...+7)	4.128,63	4.124,26	4.083,39
1. SEMENTES	668,30	663,66	659,23
Semente de Soja	617,35	617,04	615,57
Semente de Cobertura	50,95	46,62	43,65
2. FERTILIZANTES E CORRETIVOS	1.784,44	1.784,93	1.738,49
Corretivo de Solo	194,97	194,66	195,71
Macronutriente	1.466,03	1.466,79	1.417,66
Micronutriente	123,44	123,47	125,12
3. DEFENSIVOS	1.263,99	1.263,97	1.261,21
Fungicida	457,87	457,62	456,12
Herbicida	244,70	244,80	243,48
Inseticida	445,62	445,70	445,92
Adjuvante/Outros	115,81	115,85	115,70
4. OUTROS INSUMOS	-	-	-
5. OPERAÇÕES MECANIZADAS (óleo diesel e lubrificantes)	183,75	183,37	193,72
Manejo Pré Plantio	21,80	21,76	22,97
Adubação e Plantio	52,81	52,69	55,70
Aplicações com Máquinas	36,33	36,26	38,33
Aplicações com Avião	-	-	-
Colheita	72,79	72,63	76,69
Manejo Pós Colheita	0,03	0,03	0,03
6. SERVIÇOS TERCEIRIZADOS	19,08	19,08	19,02
Serviços Terceirizados	19,08	19,08	19,02
7. MÃO DE OBRA	209,06	209,25	211,72
Permanente	187,79	187,98	189,88
Temporária	21,27	21,27	21,84
B. MANUTENÇÃO	264,01	264,01	264,01
Manutenção Máq. Equip. Utilit.	258,44	258,44	258,44
Manutenção Benfeitorias	5,58	5,58	5,58
C. IMPOSTOS E TAXAS	233,07	233,05	235,43
Funrural	44,82	44,80	45,42
Fethab I	83,36	83,36	84,20
Fethab II	83,36	83,36	84,20
ITR	4,09	4,09	4,09
Facs	9,59	9,59	9,68
Outros Impostos e Taxas	7,83	7,83	7,83
D. FINANCEIRAS	425,63	425,14	421,30
Financiamentos	380,65	380,16	376,43
Seguro da Produção	10,79	10,79	10,69
Seguro Máq. Equip. Utilit.	34,19	34,19	34,19
E. PÓS-PRODUÇÃO	191,37	191,00	190,57

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36

Classificação e Beneficiamento	40,86	40,50	40,49
Armazenagem	8,28	8,28	8,28
Transporte da Produção	142,22	142,22	141,80
F. OUTROS CUSTOS	132,66	132,57	133,95
Assistência Técnica	30,63	30,62	30,37
Combustível Utilitários	25,90	25,83	27,23
Despesas Gerais	76,13	76,13	76,36
G. ARRENDAMENTO	308,82	308,59	305,15
Arrendamento	308,82	308,59	305,15
COE (A + B + ... + F + G)	5.684,18	5.678,62	5.633,82
H. DEPRECIÇÕES	487,25	487,25	487,25
Depreciação Máquinas	331,63	331,63	331,63
Depreciação Implementos	109,96	109,96	109,96
Depreciação Equipamentos	4,36	4,36	4,36
Depreciação Utilitários	20,05	20,05	20,05
Depreciação Benfeitorias	21,25	21,25	21,25
I. MÃO-DE-OBRA FAMILIAR	118,58	118,58	118,58
Pró-Labore	118,58	118,58	118,58
COT (COE + H + I)	6.290,01	6.284,45	6.239,65
J. CUSTO DE OPORTUNIDADE	1.101,97	1.075,97	1.070,45
Custo de Oportunidade da Terra	485,91	485,13	480,66
Capital Circulante	112,07	107,41	106,37
Máquinas, Implem., Equip. e Utilit.	441,92	423,88	423,88
Benfeitorias	62,07	59,54	59,54
CT (COT + J)	7.391,98	7.360,42	7.310,10

Produtividade Modal (Sc/ha)**	59,25	59,25	59,25
Dólar compra (R\$/US\$)	4,8977	4,8966	4,9138

Unidade: R\$/ha.

Fonte: Imea.

*Estimativa

**A produtividade modal, faz referência ao valor levantado junto aos produtores no dia do painel modal, consequentemente, esta pode apresentar variações em relação a produtividade que consta no boletim da soja

Nota: O custo com arrendamento foi calculado com base na saca de soja e na participação da área da cultura



ANEXO 07

Certidão da Matrícula 10.956

 **ALESSANDRO
CARDOSO**
ENGENHEIRO AGRÔNOMO



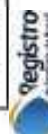
Pag. 48



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36



1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE COMODORO - MT		Matrícula n. 10.956	Data: 9.1.2019.	Livro n. 002.	Ficha n. 001.	
IMÓVEL: Um imóvel rural situado no município de Campos de Júlio, comarca de Comodoro, estado de Mato Grosso, denominado "FAZENDA LA AURORA", com uma área de 3.012,2324ha (três mil e doze hectares, vinte e três ares e vinte e quatro centiares), georeferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro conforme memorial e mapa devidamente certificados pelo Inbra, via Sigef, sob o código f998f91-7c50-4d71-9148-885fe343c5be, em 5.10.2017, cujas atuais características, medidas e confrontações são as seguintes:						
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Altitude (m)	Confrontações
AAW-M-0335	-59°05'44,940"	-13°02'28,498"	488,04	AAW-M-0336	195°47'	CNS: 06.353-7 Mat. 2054
AAW-M-0336	-59°05'49,952"	-13°02'43,872"	460,38	AAW-M-0337	195°47'	CNS: 06.353-7 Mat. 3197
AAW-M-0337	-59°06'11,858"	-13°04'01,794"	493,67	AAW-M-0338	264°55'	CNS: 06.353-7 Mat. 3178
AAW-M-0338	-59°06'25,089"	-13°04'02,946"	485,7	AAW-M-0339	188°28'	CNS: 06.353-7 Mat. 3178
AAW-M-0339	-59°06'26,960"	-13°04'13,252"	490,97	AAW-M-0340	264°56'	CNS: 06.353-7 Mat. 3196
AAW-M-0340	-59°11'28,627"	-13°04'41,358"	385,0	G25-P-1468	18°01'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1468	-59°11'27,444"	-13°04'33,775"	379,7	G25-P-1469	37°28'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1469	-59°11'24,454"	-13°04'33,951"	379,3	G25-P-1470	38°37'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1470	-59°11'21,858"	-13°04'36,766"	379,43	G25-P-1471	18°04'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1471	-59°11'21,034"	-13°04'28,350"	379,27	AAW-P-1782	340°43'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1782	-59°11'21,195"	-13°04'21,954"	370,2	G25-P-1472	313°02'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1472	-59°11'24,661"	-13°04'24,780"	379,67	AAW-P-1784	24°28'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1784	-59°11'23,794"	-13°04'22,955"	367,53	G25-P-1474	61°25'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1474	-59°11'19,656"	-13°04'28,745"	370,19	AAW-P-1785	71°26'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1785	-59°11'19,254"	-13°04'28,616"	368,1	AAW-P-1786	83°39'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1786	-59°11'15,563"	-13°04'28,341"	368,43	AAW-P-1787	41°28'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1787	-59°11'14,237"	-13°04'19,349"	368,88	G25-P-1475	28°16'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1475	-59°11'13,888"	-13°04'18,531"	379,67	G25-P-1476	350°08'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1476	-59°11'14,714"	-13°04'13,988"	379,18	G25-P-1477	339°04'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1477	-59°11'16,879"	-13°04'08,435"	379,31	AAW-P-1789	335°34'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1789	-59°11'17,233"	-13°04'07,659"	368,06	G25-P-1478	335°09'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1478	-59°11'17,688"	-13°04'03,317"	377,68	AAW-P-1791	18°28'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1791	-59°11'17,100"	-13°04'01,826"	366,51	G25-P-1467	53°27'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1467	-59°11'15,857"	-13°04'06,923"	373,22	G25-P-1479	25°14'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1479	-59°11'15,131"	-13°03'59,413"	379,17	G25-P-1480	12°07'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1480	-59°11'14,626"	-13°03'51,692"	378,26	AAW-P-1792	45°53'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1792	-59°11'14,283"	-13°03'56,766"	366,77	G25-P-1482	94°03'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1482	-59°11'12,990"	-13°03'56,856"	378,9	AAW-P-1793	79°51'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1793	-59°11'11,747"	-13°03'56,638"	367,44	G25-P-1484	30°44'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1484	-59°11'10,848"	-13°03'55,156"	380,34	AAW-P-1794	10°14'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1794	-59°11'10,518"	-13°03'53,364"	369,12	G25-P-1485	335°29'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1485	-59°11'11,574"	-13°03'51,094"	379,1	G25-P-1486	318°30'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1486	-59°11'14,295"	-13°03'48,078"	379,23	AAW-P-1796	291°47'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1796	-59°11'19,700"	-13°03'45,959"	367,24	AAW-P-1797	317°09'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1797	-59°11'22,123"	-13°03'43,397"	366,57	G25-P-1489	12°29'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1489	-59°11'21,604"	-13°03'41,100"	378,93	G25-P-1490	09°29'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1490	-59°11'21,110"	-13°03'38,204"	378,98	G25-P-1491	61°47'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1491	-59°11'20,967"	-13°03'33,705"	378,72	G25-P-1492	339°44'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1492	-59°11'21,637"	-13°03'31,926"	379,07	AAW-P-1800	280°04'	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/JJXQ-MMD88-YE6TZ-KTPDG>.Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE COMODORO - MT

RAFAEL BULAU
Registrador Substituto

VALDECY ROCHA DE OLIVEIRA
Registradora Substituta

IONI ROCHA CARAPÁ VICTOR
Registradora Substituta

ROGERIO VILELA VICTOR DE OLIVEIRA
Registrador Oficial

AAW-P-1800	-59°11'29,838"	-13°03'30,498"	364,88	G25-P-1494	33°11'11"	348,18	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1494	-59°11'33,295"	-13°03'23,168"	378,91	AAW-P-1802	354°16'	33,57	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1802	-59°11'33,406"	-13°03'22,081"	367,7	AAW-P-1803	39°37'	65,48	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1803	-59°11'32,020"	-13°03'20,440"	368,93	AAW-P-1804	78°11'	127,87	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1804	-59°11'27,917"	-13°03'19,376"	367,82	AAW-P-1805	86°10'	142,86	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1805	-59°11'23,185"	-13°03'19,066"	367,65	AAW-P-1806	108°57'	137,11	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1806	-59°11'18,882"	-13°03'20,315"	368,81	G25-P-1499	63°19'	252,74	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1499	-59°11'13,387"	-13°03'16,822"	378,75	G25-P-1500	20°48'	67,83	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1500	-59°11'10,587"	-13°03'14,759"	379,48	G25-P-1501	00°29'	126,78	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1501	-59°11'10,531"	-13°03'10,634"	378,51	G25-P-1502	351°29'	199,47	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1502	-59°11'11,530"	-13°03'10,215"	378,51	G25-P-1503	38°46'	149,16	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
G25-P-1503	-59°11'08,430"	-13°03'00,431"	378,64	AAW-P-1811	335°58'	99,44	CNS: 06.353-7 Mat. RIO FORMIGA - MARGEM DIREITA
AAW-P-1811	-59°11'09,374"	-13°02'57,476"	376,0	AAW-M-0528	06°35'	5,19	CNS: 06.353-7 Mat. 3269
AAW-M-0528	-59°11'09,606"	-13°02'57,495"	375,0	AAW-M-0535	84°48'	982,15	CNS: 06.353-7 Mat. 3269

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e se encontram representadas no sistema de coordenadas geodésicas (Latitude e Longitude) e Sistema Geodésico de Referência SIRGAS-2000. Memorial descritivo e mapa assinados pelo RT. Beno Guilherme Ziech, CREA n. 0701154039/DF, Código de Credenciamento: G25, sob anotação de responsabilidade técnica-ART n. 2532137-MT. Inera: 950.173.409.162-8. Matrícula anterior: 3.270, deste RGI.

PROPRIETÁRIA: YRUPÉ ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n. 08.741.897/0001-16, com sede na Av. Arthur Thomas, 1.750, Jardim Bandeirantes, na cidade de Londrina-PR, tendo como sócio proprietário e administrador, Diego Parodi, argentino, maior, capaz, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade de estrangeiro n. V-312786-L, inscrito no CPF/MF sob n. 008.079.639-76, conforme contrato social registrado sob n. 6897, do Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Londrina-PR. Protocolo: 67.655, do livro n. 01 (Protocolo Geral), de 9.1.2019. Eu, Rafael Bulau, Registrador Substituto, dou fé. Emol.: R\$68,53. Selo Digital: BEL29363.

RESERVA LEGAL
AV-1/10.956 - Protocolo: 67.656 - Comodoro, em 9.1.2019.
Conforme consta da matrícula anterior sob n. 3.270, deste RGI (AV-2/3.270, Protocolo: 31.841 de 6.2.2012), procedo a esta averbação para constar que, a área de 1.055,2431 ha (um mil e cinquenta e cinco hectares, vinte e quatro ares e trinta e um centiares) do imóvel objeto desta matrícula, excluindo-se a área de preservação permanente —, *ficou gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do órgão competente*, ficando vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área. Referida reserva legal, encontra-se dentro das seguintes coordenadas geográficas: (0) 59°11'7.74"W 13°2'56.00"S; (1) 59°9'2.99"W 13°2'44.88"S; (2) 59°9'30.11"W 13°4'29.77"S; (3) 59°11'26.77"W 13°4'39.84"S; (4) 59°11'22.40"W 13°4'22.63"S; (5) 59°11'12.17"W 13°4'16.89"S; (6) 59°11'16.20"W 13°4'0.18"S; (7) 59°11'8.13"W 13°3'51.74"S; (8) 59°11'20.65"W 13°3'40.83"S; (9) 59°11'31.54"W 13°3'20.59"S; (10) 59°11'8.09"W 13°3'14.46"S. Nada mais. Eu, Rafael Bulau, Registrador Substituto, dou fé. Emol.: R\$13,38. Selo digital: BEL29364.

PENHORA JUDICIAL
R-2/10.956 - Protocolo: 78.754 - Comodoro, em 16.10.2020.
Conforme Mandado via certidão extraído dos autos do processo n. 0020837-52.2019.8.16.0014, em 10.9.2020, consistente em Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite pelo r. juízo da 7ª Vara Cível da comarca de Londrina-PR, na qual figura como exequente, Ari Luiz Vier, inscrito no CPF/MF sob n. 004.092.099-29, Gilberto Vier, inscrito no CPF/MF sob n. 675.997.619-34, Gilmar Vier, inscrito no CPF/MF sob n. 930.475.689-87, e como executado, Yrupe Administradora de Bens Próprios LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.741.897/0001-16; procedo ao registro da PENHORA que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, em cumprimento à decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito Dr. José Ricardo Alvarez Vianna, da 7ª Vara Cível da comarca de Londrina-PR. Valor da causa: 2.015.961,49 (dois

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/JJMX-MMD88-YE6TZ-KTPDG>.Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE COMODORO - MT	Matrícula n. 10.956	Data: 9.1.2019.	Livro n. 002.	Ficha n. 002.
	milhões, quinze mil, novecentos e sessenta e um reais e quarenta e nove centavos). Fiel Depositário: Yrupe Administradora de Bens Próprios LTDA. Eu, <u>Rafael Bulau</u>, Rafael Bulau, Registrador Substituto, dou fé. Emol.: R\$73,20. Selo digital: BIP83450.			
ROGÉRIO VILELA VICTOR DE OLIVEIRA Registrador Oficial	IONI ROCHA CARAPÁ VICTOR Registradora Substituta	VALDECY ROCHA DE OLIVEIRA Registradora Substituta	RAFAEL BULAU Registrador Substituto	
 CERTIDÃO. Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n. 10956, do livro n. 02, deste RGI, não existindo, até esta data, quaisquer outros atos registrários além do que dela consta (Lei n. 8.015/1973, art.19). Comodoro-MT, 28/02/2024 - Selo de Controle Digital - Cód. Aut(s): 178, 177 - BYG 98790 - R\$ 32,40. Foram Jurestário - Nota Grease Ato de Nota e Registro Código de Verificação: 270 www.jm.gov.br/segids IONI ROCHA CARAPÁ VICTOR Registradora Substituta em substituição				

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/JUMXQ-MMD88-YE6TZ-KTPDG>.Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXZM RQWBH W3S9E X8URK



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JJMXQ-MMD88-YE6TZ-KTPDG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ioni Rocha Carapia Victor (CPF 383.699.661-87)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JJMXQ-MMD88-YE6TZ-KTPDG>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JJMXQ-MMD88-YE6TZ-KTPDG>.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXZM RQWBH W3S9E X8URK



ANEXO 08

ART/CREA/MT Quitada



ALESSANDRO
CARDOSO
—
ENGENHEIRO AGRÔNOMO



Pag. 53



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

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220240043070

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA	RNP: 1215792930
Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO	Registro: 37655
Empresa Contratada:	Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: JUIZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COMODORO-MT	CPF/CNPJ: 02.733.221/0001-02
Rua: RUA PARÁ	Número: SNº
Complemento:	Bairro: TERTULIA
Cidade: COMODORO	UF: MT
Contrato:	CEP: 78.310-000
Valor: R\$ 25.000,00	Celebrado em: 10/01/2024
Ação Institucional:	Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

3. Dados Obra/Serviço

3. Dados Cadastrais								
Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
FAZENDA LA AURORA - 100 KM DE CAMPOS DE JÚLIO	ZONA RURAL	1		CAMPOS DE JÚLIO	MT	BRA	78.319-000	013°03'00.00" S 059°06'00.00" O
Data de Início: 10/02/2024		Previsão Término: 31/05/2024			Código:			
Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA		Proprietário: YRUPE ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA			CPF/CNPJ: 08.741.897/0001-16			
Finalidade: JUDICIAL								

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Agronomia, Agrícola, Florestal, Pesca e Aquicultura - Edafologia					
	Laudo	de aptidão agrícola do uso do solo		3.012,2324	hectare
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Laudo de avaliação da Fazenda La Aurora - processo nº 1000741-67.2021.8.11.0046 - 2ª Vara Cível de Comodoro

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.
Comodoro-MT 26 / 02 / 2024
Local data
973.714.831-20 - ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA
02.733.221/0001-02 - JUIZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COMODORO-MT

Valor ART: R\$ 262,55

Registrada em 26/02/2024

Valor Pago: R\$ 262,55

9. Informações

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

Trabalho relativo à Perícia Judicial

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

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

Nosso Número: 140000000013799083



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24022917223508200000138073231
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022917223508200000138073231>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 29/02/2024 17:22:36

Considerando o laudo pericial apresentado aos autos, ficam as partes intimadas para ciência e manifestação.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXZM RQWBH W3S9E X8URK



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24041714130786200000142665533
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24041714130786200000142665533>
Assinado eletronicamente por: LUCIANO DA SILVA LOPES - 17/04/2024 14:13:08

Pedido de liberação dos Honorários Periciais

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXZM RQWBH W3S9E X8URK



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24041717450506700000142723556
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24041717450506700000142723556>
Assinado eletronicamente por: ALESSANDRO CARDOSO DE OLIVEIRA - 17/04/2024 17:45:05



CREA: MT037655 - CREA NACIONAL: 1215792930

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COMODORO, ESTADO DE MATO GROSSO.**

Ref.: Pedido de Liberação dos Honorários Periciais

Processo:..... 1000741-67.2021.8.11.0046

Tipo de Ação:..... Ação de Execução de Título Extrajudicial

Deprecantes:...	• GILBERTO VIER • GILMAR VIER • ARI LUIZ VIER
Deprecado:.....	• YRUPE ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS LTDA

Alessandro Cardoso de Oliveira, engenheiro agrônomo, CREA 1215792930, nomeado perito nos autos acima identificado, vem à honrosa presença de Vossa Excelência, **solicitar a liberação dos honorários periciais**. O valor já está recolhido em juízo e a perícia já foi realizada, conforme Laudo Pericial juntado nos autos.

Estando Vossa Excelência de acordo, informo a conta para depósito.

Banco:..... **Sicredi**
 Agência:..... **0805**
 Conta Corrente:..... **86161-8**
 Nome:..... **ACPLAN – Serviços de Assistência Técnica Rural**
 CNPJ:..... **05.942.306/0001-80**

Conta de titularidade deste perito.

Comodoro, 15 de abril de 2024.

Alessandro Cardoso de Oliveira
Engenheiro Agrônomo
CREA: 1215792930

Av. Prefeito Valdir Masutti, 401N - Centro - CEP: 78.310-000 - Comodoro-MT
TEL: (65) 3283-1203 - CEL: (65) 99961-6067 - e-mail: agrocardosomt@hotmail.com



SANTANA & VANZELLA
ADVOGADOS

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DE COMODORO-MT

1000741-67.2021.8.11.0046

YRUPÊ ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, já qualificada nos autos em epígrafe, no qual litiga com LUIZ VIER, GILMAR VIER e GILBERTO VIER, igualmente qualificados, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, em atenção ao laudo pericial encartado junto ao id 142964273, **concordar** com o valor apresentado (**R\$ 39.603,262,28**), requerendo a devolução da carta precatória à origem.

Nestes termos, pede deferimento.
Londrina-PR, 26 de abril de 2024.

PEDRO GUILHERME KRELING VANZELLA
OAB/PR 36.525

Avenida Ayrton Senna da Silva, 500 | Edifício Torre di Pietra, 15º andar
Gleba Palhano - CEP 86050-460 • Londrina-PR • Brasil

+55 (43) 3341.5663
www.fsvadvogados.adv.br



Este documento foi gerado pelo usuário 962.***.***-00 em 21/06/2024 13:39:55
Número do documento: 24042614204415700000143646914
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24042614204415700000143646914>
Assinado eletronicamente por: PEDRO GUILHERME KRELING VANZELLA - 26/04/2024 14:20:46