



1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Imóvel Avaliado: Um imóvel rural, denominado “FAZENDA ESMERALDA”, com área total de 1.020,3214ha (um mil e vinte hectares, trinta e dois ares e quatorze centiares), situado neste município e Comarca de Brasnorte – MT.

Finalidade do parecer: Determinação do valor mercadológico.

Interessado: VARA ÚNICA CÍVEL DA COMARCA DE BRASNORTE- MT

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01- Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01
Número do documento: 21090320584160300000062996663
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>
Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



1. SOLICITANTE

VARA ÚNICA CÍVEL DA COMARCA DE BRASNORTE – MT, a requerimento do Exequente BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A

2

2. OBJETIVO/FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para venda de uma área de terras com 1.020,3214ha (um mil e vinte hectares, trinta e dois ares e quatorze centiares), denominado Fazenda Esmeralda situado no município de Brasnorte-MT.

3. DA COMPETENCIA:

Este parecer está em conformidade com a *Lei 6.530/78*, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu *artigo 3º*, o qual versa que **“Compete ao Corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a *Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis - nº 1066/07* que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação mercadológica, em atenção ao seu *artigo 4º*, o qual versa que **“Entende -se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por corretor de imóveis no qual é apresentado , com base em critério técnicos, Análise de mercado com vistas de determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”** e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTA, destacando-se o *artigo 6º*, o qual versa que **“A elaboração de Avaliação Mercadológica é permitida e todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de imóveis”**.

4. INSTITUTO NORMATIVOS:

Este parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo *COFECI-CONSELHO FEDERAL DE CORETORES DE IMÓVEIS*, notadamente a *Resolução COFECI nº 1066/2007* e *ato normativo nº 001/2011*.

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01- Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000

vendas@gilliancorretor.com.br





5. IMÓVEL AVALIADO

Um Imóvel rural, denominado ``FAZENDA ESMERALDA``, com área total de 1.020,3214ha (um mil e vinte hectares, trinta e dois ares e quatorze centiares), perfazendo um perímetro de 13.857,42 metros, descrito na Matrícula 5442, situado no município e Comarca de Brasnorte – MT.

3

6. Vistoria

O imóvel foi vistoriado ``in loco`` por este subscritor em companhia do Sr. Gabriel Francisco de Lima (Advogado do Banco Rabobank), João Claudio (assistente técnico Exequente) e os Oficiais de Justiça, Sr. Eric e Sr. Carlos, no dia 18/08/2021, no período matutino, sendo conferido e analisado o estado de conservação, as avarias e as benfeitorias.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- A área localiza-se a aproximadamente 96 km de distância do município de Brasnorte. Para tanto, segue-se cerca de 67 km pela MT 170, sentido a Campo Novo do Parecis, até chegar no distrito de Mundo Novo. Vira-se à esquerda andando cerca de 29 km até chegar à área. Estrada sem pavimentação, mas com bom estado de conservação e de fácil acesso.
- Barracão aberto com estrutura de madeira com aproximadamente 150 m2, em péssimas condições e cobertura comprometida.
- Caixa de água de 10.000 litros,
- Poço artesiano e bomba de água
- Casa sede de madeira péssimo estado de conservação
- 02 casas de madeira para funcionários em péssimo estado de conservação
- Propriedade tem sua base no agronegócio, com uma área aberta de aproximadamente 503 hectares que é sustentado pelas lavouras de soja e milho.
- As características do solo e do clima permitiram amparar com força total o modelo tecnológico, e topicalizado, de grande escala no campo. Ali a agronomia se excedeu, garantindo excepcionais níveis de produtividade nas lavouras e nas pastagens - 100% dos agricultores tiram duas safras por ano.
- O solo é do tipo vermelho-amarelo, com areias, A vegetação é de floresta tropical, do tipo Ombrófila ou Tropical. Predomina o clima Tropical Chuvoso.

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT

CEP: 78.320-000

vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01

Número do documento: 21090320584160300000062996663

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>

Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



OBS. Conforme anotação na matrícula, é possível que esta área esteja sobrepondo a de terceiros.

CERTIFICO que esta fotocópia e reprodução fiel do original desta matrícula, e que sobre o imóvel existe: Ofício n.º 0031/2021, expedido aos 16-02-2021, por este 1.º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Brasnorte-MT, informando ao Juiz Corregedor desta Comarca de Brasnorte-MT, a duplicidade de abertura de matrículas para este imóvel nesta Serventia; e que possivelmente o imóvel objeto desta matrícula está deslocado de sua área de origem, sobrepondo à imóvel(eis) de terceiros. O referido é verdade e dou fé. Nos termos do Artigo 754, do Código de Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça de Mato Grosso - Foro Extrajudicial, a presente Certidão é **VÁLIDA POR 30 DIAS**. ***** Brasnorte-MT, 17 AGO 2021

4

8. REGISTRO FOTOGRAFICO

COORDENADAS: 12°37'11.62"S / 57°49'24.06"O



Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01- Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000

vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01
Número do documento: 21090320584160300000062996663
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>
Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



5



Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
 CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***-20 em 25/07/2023 15:36:01
 Número do documento: 21090320584160300000062996663
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>
 Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



6

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01- Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01
Número do documento: 21090320584160300000062996663
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>
Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



7

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000

vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***-20 em 25/07/2023 15:36:01

Número do documento: 21090320584160300000062996663

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>

Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42

Num. 64781495 - Pág. 7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 11/11/2023 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015619-17.2018.8.26.0100 e código 110DA610.



8

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
 CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***-20 em 25/07/2023 15:36:01
 Número do documento: 21090320584160300000062996663
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>
 Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



9

9. CARACTERISTICA DA REGIAO

Sobre a Região:

As características do solo e do clima permitiram amparar com força total o modelo tecnológico, e topicalizado, de grande escala no campo. Ali a agronomia se excedeu, garantindo excepcionais níveis de produtividade nas lavouras e nas pastagens - 100% dos agricultores tiram duas safras por ano.

Elementos valorizastes:

O solo é do tipo vermelho-amarelo, com areias, A vegetação é de floresta tropical, do tipo Ombrófila ou tropical. Predomina o clima Tropical Chuvoso. Topografia plana.

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01
Número do documento: 21090320584160300000062996663
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>
Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



10. CONFROTAÇÕES:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matricula de nº 5442, do Cartório de Registro de Imóveis 1º ofício da comarca de Brasnorte - MT e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

10

11. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a *Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do ato Normativo 001/2011 do COFECI* e considerando o *item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653*, para a elaboração deste Parecer Técnico da Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto e Dados do Mercado"

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas e flutuações do mercado imobiliário, identificando imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamado imóveis referenciais, para compare-los com imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br





• **IMÓVEL REFERENCIAL 1**

Fazenda Gimater G1

R\$30.000,00 por hectares, 2.293 hectares, valor da área total R\$ 68.790.000,00

Imóvel a venda – vendedor, Guisepppe A Bianco, contato (66) 9 9663 4671 / (41) 9 9964 6093

11



Localização Google Earth / latitude 11°58'33.04"S / 58°11'42.84"O



Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01- Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000

vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01

Número do documento: 21090320584160300000062996663

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>

Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42

Num. 64781495 - Pág. 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 11/11/2023 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015619-17.2018.8.26.0100 e código 110DA610.



• **IMÓVEL REFERENCIAL 2**

Fazenda Fortuna

Área total, 1452 hectares, R\$ 38.410,00 por hectares, valor da área total R\$ 41.251.320,00

Imóvel a venda – vendedor, Marcelo, contato (65) 9 9987 6106.

12



Localização Google Earth / latitude 12° 5'1.09"S/S / 58°11'15.15"O

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000

vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01

Número do documento: 21090320584160300000062996663

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>

Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42

Num. 64781495 - Pág. 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 11/11/2023 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015619-17.2018.8.26.0100 e código 110DA610.



• IMÓVEL REFERENCIAL 3

FAZENDA SÃO JOÃO VIII

R\$ 20.000,00 por hectares, 443 hectares, valor da área total R\$8.860.000,00
Imóvel a venda – vendedor, Rosângela, contato (66) 9 99991 0808

13



Localização Google Earth / latitude 12°14'5.74"S / 58° 8'56.82"O

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000

vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01
Número do documento: 21090320584160300000062996663
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>
Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



13. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações do seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação de valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia conclui-se quanto segue acerca do valor de Mercado do Imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

14

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$29.977.000,00 (vinte e nove milhões, novecentos e setenta e sete mil reais)

VALOR POR HECTARE: R\$29.380.00 (vinte nove mil, trezentos e oitenta reais)

Obs. Em se tratando de imóvel rural em que é obrigatória a manutenção de reserva legal, seu valor de mercado é encontrado baseado no valor médio do hectare, já levando em consideração o tamanho da área utilizável (formada) e da área de reserva legal (mata). Isso porque, no presente caso, não é possível realizar a alienação somente da área utilizável (formada) sem a sua reserva legal, sendo estas partes indissolúveis.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve - se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando a disposição para qualquer esclarecimento que se façam necessário.

Juina – MT, 25 de agosto 2021.

Gillian Milani da Silva
CRECI – MT nº 5.335

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br





RESPOSTAS AOS QUESITOS DO EXEQUENTE - BANCO RABOBANK
INTERNATIONAL BRASIL S/A

1. Solicita-se ao Sr. Perito Percorrer, descrever e fotografar os imóveis rurais objetos da presente lide, especificando suas áreas em hectares, localizações exatas em coordenadas geodésicas, e apontando o nº de cada matrícula que lhes são correspondentes perante ao Cartório de Registro de Imóveis;

15

Resposta: Os itens solicitados foram apresentados no decorrer desta perícia.

2. Esclarecer todas as confrontações e limites dos imóveis, a fim de identificar as exatas localizações, obtendo, se possível, o mapa dos imóveis objeto dessa avaliação, bem como as coordenadas geodésicas dos vértices de cada imóvel;

Resposta: As confrontações e limites dos imóveis, conforme explanado no item 10, encontram-se nas matrículas anexadas a este laudo, bem como os mapas solicitados.

3. Informar o trajeto percorrido para a localização dos imóveis, a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso a elas, e se há estradas externas que os cortam;

Resposta: Os itens solicitados foram apresentados no decorrer desta perícia. (item 07)

4. Informar se os imóveis estão registrados no CAR (cadastro ambiental rural), a situação dos registros (ativo pendente ou cancelado) e o números do registro do CAR (ou número de Protocolo) de cada Imóvel;

Resposta: Conforme a pesquisa junto a empresa de engenharia e consultoria- Engetop -, a área de terra não há registro de cadastro junto ao CAR.

5. Estando os imóveis registrado no CAR, pede-se ao Sr. Perito anexar o CAR dos imóveis ao laudo pericial;

Resposta: Não consta.

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br





6. Informar quais são os imóveis limítrofes em relação aos imóveis objeto da perícia, indicando a localização e identificação de cada um;

Resposta: Somente conseguiu-se as seguintes especificações do limites: Lado Direito: Fazenda Bossa Nova, Frente: Fazenda Senhor Jesus Cristo I; aos fundos: Área de mato.

16

7. Informar quais são as edificações e benfeitorias dos imóveis, especificando sua área em metros quadrados, característica e localização exata, o estado de conservação, idade aparente e se são ou não obsoletas avaliando-as segundo as normas da ABNT 14653-1-3 e apresentando os cálculos nos seus detalhes esclarecedores;

Resposta: Não há demais benfeitorias relevantes que influenciem no valor final do imóvel. As fotos e características de barracões velhos existentes encontram-se no decorrer do laudo.

8. Esclarecer se há, nos imóveis em avaliação, culturas permanentes e se em quantos hectares. Em caso positivo, apontar o(s) tipo (s) de cultura (s) presente (s), estágio de desenvolvimento, idade e condições fitotecnias.

Resposta: conforme as imagens anexadas os imóveis são utilizados para plantação de lavouras sazonais; no momento desta vistoria havia sido feito a colheita nas áreas.

9. Esclarecer se existem ares objeto e locação/ arrendamento, informar o período de vigência de pais contratos e a dimensão de cada área em hectares;

Resposta: Não conseguimos contato com pessoas na propriedade para nos dar estas informações.

10. Descrever a topografia do imóvel, classificar os solos quanto a sua capacidade de uso e descrever as condições de conservação;

Resposta: Topografia plana, sendo a área em aberto com 100% de capacidade de uso.

11. Indicar a qualidade e demais características atinentes ao solo na região em que os imóveis estão localizados;

Resposta: O solo é do tipo vermelho-amarelo, com areias

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br





12. Informar se há áreas irrigada nos imóveis e se possuem outorga para captação de águas superficiais ou de poço profundo;

Resposta: Não há irrigação disponível. Na área há apenas um poço com uma bomba de água.

17

13. Esclarecer quantos hectares dos imóveis correspondem à área de preservação permanente e à reserva legal, e informar onde se localizam;

MATRICULA Nº	ÁREA ABERTA	ÁREA FECHADA
5242	503,00ha	516,56ha

14. Esclarecer se há intervenção nestas áreas de preservação permanente, sem autorização dos órgãos ambientais competentes constituindo um passivo ambiental;

Resposta: não.

15. Informar se há exploração econômica nos imóveis e, em caso positivo indicar se é realizada pelos proprietários ou por terceiros, e nesse último caso a que título;

Resposta: Como já dito anteriormente, as áreas são utilizadas para o plantio de lavouras. Não foi localizada nenhuma pessoa nos imóveis para obter informações quanto a quem está explorando a área.

16. Em caso de haver plantações ou pastagem, descrever as condições que se encontram, estado de conservação, idade, e aspectos fito técnicos;

Resposta: As plantações haviam sido colhidas no momento desta vistoria, estando as terras aguardando o período chuvoso para nova plantação.

17. Relatar as atividades agrícolas ou em outra natureza desenvolvidas pelos vizinhos dos imóveis avaliados

Resposta: Lavoura.

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01 - Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br





18. Levantar eventuais débitos aos imóveis, como aqueles decorrentes de ITR (imposto sobre a Propriedade Territorial Rural).

Resposta: Conforme consulta em anexo as áreas estão pendentes de entrega de declaração do ITR.

18

19. Informar se nos imóveis da presente lide incide algum processo minerário, devendo para isso consultar o site do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM);

Resposta: Em consulta ao site do DNPM não foi localizado processo minerário sobre os imóveis.

20. Informar a distância entre os imóveis avaliados e as terras indígenas, se são limítrofes ou se há sobreposição, consultando para este fim o site da FUNAI.

Resposta: Os imóveis não são limítrofes às terras indígenas. No que tange à sobreposição de áreas, há a seguinte averbação na matrícula:

CERTIFICO que esta fotocópia e reprodução fiel do original desta matrícula, e que sobre o imóvel existe: Ofício n.º 0031/2021, expedido aos 16-02-2021, por este 1.º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Brasnorte-MT, informando ao Juiz Corregedor desta Comarca de Brasnorte-MT, a duplicidade de abertura de matrículas para este imóvel nesta Serventia; e que possivelmente o imóvel objeto desta matrícula está deslocado de sua área de origem, sobrepondo à imóvel(eis) de terceiros. O referido é verdade e dou fé. Nos termos do Artigo 754, do Código de Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça de Mato Grosso - Foro Extrajudicial, a presente Certidão é **VÁLIDA POR 30 DIAS**. *****
Brasnorte-MT, 17 AGO 2021

21. Tendo em vista as características do imóvel avaliando, e o mercado imobiliário, e em obediência as normas aplicáveis ao caso, qual seja, a NBR 14.653 - "Avaliação de Imóveis" em todas as suas variações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pede – se;

a) Efetuar pesquisa de preços de imóveis no mercado imobiliário citado e identificar as fontes das informações coletadas: nome, endereço e telefone dos informantes, declaração a data de referencia da pesquisa inclusive informando a data das transações e forma de pagamento;

Resposta: os imóveis referenciais foram citados neste laudo e apresentadas as informações disponíveis a este perito.

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01- Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br





b) Se possível vistoriar as propriedades a que se referem os elementos das propriedades ou indicar sua localização em mapa do município;

Resposta: as Coordenadas Geográficas das áreas referencias foram apresentadas este laudo bem como, todas estão localizadas no Município de Brasnorte – MT.

19

c) Caso opte pelo método de estatística descritiva, proceder a homogeneização dos dados coletados na pesquisa de mercado imobiliário apresentado, em detalhes, os cálculos efetuados e explicando o significado e a origem dos fatores técnicos de homogeneização utilizados, excluindo o valor das benfeitorias do valor total de cada elementos pesquisando para a obtenção do valor unitário do terreno;

Resposta: Os imóveis referenciais e seus dados estão explicitados neste laudo.

d) Calcular a media saneada (explicando o critério de saneamento segundo o nível de precisão normal e informar o valor do metro quadrado do terreno;

Resposta: Os imóveis referenciais e seus dados estão explicitados neste laudo.

e) Caso o SR. Perito opte pelo método de inferência estatística, solicita-se identificar as variáveis explicativas (independentes) do modelo seguindo rigorosamente as recomendações explicitadas nos procedimentos metodológicos da NBR 14653 – da ABNT.

Resposta: Os imóveis referenciais e seus dados estão explicitados neste laudo.

22. Partindo do valor unitário básico (R\$/ha) obtido para o imóvel em pesquisa de mercado imobiliário, calcular o valor da terra nua da área total de cada imóvel;

Resposta:

MATRICULA Nº	VALOR
5242	R\$29.977.000,00

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01- Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000
vendas@gilliancorretor.com.br





23. Havendo benfeitoria, adicionar os valores das benfeitorias ao valor da terra nua e calcular o valor total do imóvel.

Resposta: Não há benfeitorias relevantes.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$29.977.000,00 (vinte e nove milhões novecentos e setenta e sete mil reais).

20

MATRÍCULA ATUALIZADA ABAIXO

Av. Mato Grosso, nº 886 N sala 01- Centro- Juína – MT
CEP: 78.320-000

vendas@gilliancorretor.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01

Número do documento: 21090320584160300000062996663

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>

Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42

Num. 64781495 - Pág. 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAM LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 11/11/2023 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015619-17.2018.8.26.0100 e código 110DA610.



ESTADO DE MATO GROSSO
SERVIÇOS REGISTRAL - 1º OFFÍCIO
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
Ezequias Vicente da Silva
Oficial Registrador

COMARCA DE BRASNORTE

Livro 2
Registro Geral

Matrícula n.º 5442

Data: 05 de Fevereiro de 2016

Ficha n.º 1

21

IMÓVEL: Um imóvel de terreno rural, denominado "Fazenda Esmeralda", com área total de 1.020,3214 has. (um mil e vinte hectares, trinta e dois ares e quatorze centiares), perfazendo um perímetro de 13.857,42 metros, situado neste Município e Comarca de Brasnorte - MT, pertencente a esta Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição georreferenciada ao Sistema Geodésico SIRGAS 2000:

Vértices			
Código	Longitude	Latitude	Altitude(m)
EHL-M-0659	-57°48'37,660"	-12°35'59,170"	347,36
F51-M-0537	-57°48'04,302"	-12°37'09,824"	322,19
F51-M-0542	-57°49'03,032"	-12°37'46,860"	323,15
F51-M-0543	-57°49'30,132"	-12°38'03,867"	327,46
F51-M-0538	-57°50'17,574"	-12°38'33,556"	322,2
F51-P-0204	-57°50'17,790"	-12°38'30,591"	323,16
F51-P-0205	-57°50'19,116"	-12°38'28,300"	327,47
F51-P-0219	-57°50'22,838"	-12°37'55,878"	322,21
F51-P-0206	-57°50'23,258"	-12°37'53,953"	323,17
F51-P-0207	-57°50'22,200"	-12°37'50,565"	327,48
F51-P-0208	-57°50'23,316"	-12°37'43,261"	322,22
F51-P-0209	-57°50'20,208"	-12°37'39,117"	323,18
F51-P-0210	-57°50'19,938"	-12°37'32,592"	327,49
F51-P-0211	-57°50'20,886"	-12°37'28,984"	322,23
F51-P-0212	-57°50'20,348"	-12°37'23,700"	323,19
F51-P-0213	-57°50'23,870"	-12°37'19,096"	327,5
F51-P-0214	-57°50'23,120"	-12°37'15,985"	322,24
F51-P-0215	-57°50'24,009"	-12°37'15,777"	323,2
F51-P-0216	-57°50'24,748"	-12°37'11,464"	327,51
F51-P-0217	-57°50'24,364"	-12°37'07,650"	322,25
F51-P-0218	-57°50'25,580"	-12°37'05,868"	323,21
F51-M-0539	-57°50'25,367"	-12°37'04,705"	327,52
EHL-M-0661	-57°50'05,963"	-12°36'55,986"	337,68
EHL-M-0660	-57°49'38,714"	-12°36'38,407"	349,13

Limites				
De vértice	At vértice	Azimuth	Dist.(m)	Confrontações
EHL-M-0659	F51-M-0537	155°07'	2393,38	CNS: 06.422-0/ Mat. 824/ Fazenda Caibú (Carmem Ortolan Tecchio)
F51-M-0537	F51-M-0542	237°17'	2108,47	CNS: 06.422-0/ Mat. 825/ Fazenda São Marcos (Antônio E. Bonjour)
F51-M-0542	F51-M-0543	237°25'	970,63	CNS: 06.422-0/ Mat. 949/ Fazenda Anhanguera (Nasser Rajab)
F51-M-0543	F51-M-0538	237°29'	1897,73	CNS: 06.422-0/ Mat. 948/ Fazenda Anhanguera (Nasser Rajab)
F51-M-0538	F51-P-0204	355°53'	91,36	CNS: 06.422-0/ Mat. 949/ Fazenda Anhanguera (Nasser Rajab)



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01

Número do documento: 21090320584160300000062996663

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>

Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



F51-P-0204	F51-P-0205	330°23'	80,97	Córrego Bela Vista
F51-P-0205	F51-P-0219	353°34'	1002,89	Córrego Bela Vista
F51-P-0219	F51-P-0206	347°54'	60,47	Córrego Bela Vista
F51-P-0206	F51-P-0207	17°02'	108,93	Córrego Bela Vista
F51-P-0207	F51-P-0208	351°28'	225,96	Córrego Bela Vista
F51-P-0208	F51-P-0209	38°22'	156,17	Córrego Bela Vista
F51-P-0209	F51-P-0210	02°19'	200,87	Córrego Bela Vista
F51-P-0210	F51-P-0211	346°33'	113,76	Córrego Bela Vista
F51-P-0211	F51-P-0212	03°06'	162,08	Córrego Bela Vista
F51-P-0212	F51-P-0213	324°40'	173,44	Córrego Bela Vista
F51-P-0213	F51-P-0214	06°51'	97,02	Córrego Bela Vista
F51-P-0214	F51-P-0215	283°25'	27,59	Córrego Bela Vista
F51-P-0215	F51-P-0216	350°25'	134,38	Córrego Bela Vista
F51-P-0216	F51-P-0217	05°38'	117,79	Córrego Bela Vista
F51-P-0217	F51-P-0218	326°11'	85,93	Córrego Bela Vista
F51-P-0218	F51-M-0539	06°15'	36,16	Córrego Bela Vista
F51-M-0539	EHL-M-0661	85°26'	643,51	CNS: 06.422-0/ Mat. 824/ Fazenda Caibú (Carmem Ortolan Tecchio)
EHL-M-0661	EHL-M-0660	56°42'	984,67	CNS: 06.422-0/ Mat. 824/ Fazenda Caibú (Carmem Ortolan Tecchio)
EHL-M-0660	EHL-M-0659	56°48'	2202,24	CNS: 06.422-0/ Mat. 824/ Fazenda Caibú (Carmem Ortolan Tecchio)

CERTIFICAÇÃO INCRA N.º a1b3304e-5f5d-4cc3-ad05-0769e07d25d1.

PROPRIETÁRIA: Global Ambient Incorporadora Ltda, CNPJ.09.013.280/0001-47, com sede na Rua João do Prado Arantes, n.º 187-W, Sala 03, Centro, no Município de Tangará da Serra - MT.

REGISTRO ANTERIOR: M – 5344, 5346, 5347- Liv. 2-RG, Registro Geral, deste RI. Dou fé. O Oficial.

AV.1-5442 - Protoc. 19994 - Liv. 1-Q - 05/ Fevereiro /2016 (ABERTURA DE MATRÍCULA) Procede-se a esta abertura de matrícula, em virtude de Retificação Imobiliária, objeto da Av.2, para constar as atuais características, medidas, limites e confrontações do imóvel, sem alteração dos marcos originais, conforme mapa, memorial descritivo e ART, aqui arquivados. (Emol.: R\$ 56,60 - Lei 7.550/2001).(8). Dou fé. O Oficial.

AV.2-5442 - Protoc. 19995 - Liv. 1-Q - 05/ Fevereiro /2016 (RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA) Cumprindo o disposto nos parágrafos 3.º e 4.º do Artigo 176 e o parágrafo 3.º do Artigo 225, da Lei 8.016/1973, incluídos pela Lei Federal n.º 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto n.º 4.449/2002, com redação alterada pelo Decreto n.º 5.570/2005, procede-se a esta averbação, para constar a **retificação da área** do imóvel objeto desta matrícula, o qual foi georreferenciado, ao Sistema Geodésico SIRGAS 2000, conforme **Certificação n.º a1b3304e-5f5d-4cc3-ad05-0769e07d25d1**, emitida em 27/ Janeiro /2016, pelo SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária, Ministério do Desenvolvimento Agrário – MDA, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, de acordo com a Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA, sem alteração dos marcos originais ou sobreposição de limites, cujas atuais características, medidas, limites e confrontações, já estão descritas na presente matrícula, conforme requerimento assinado pelo interessado, o qual atribuiu o valor ao imóvel de **R\$ 1.224.305,68** (um milhão, duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e oito centavos) e apresentou os seguintes documentos: I) Certificação n.º a1b3304e-5f5d-4cc3-ad05-0769e07d25d1, emitida em 27/ Janeiro /2016, pelo SIGEF/MDA/INCRA, com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado) Lucas Furiani Bernardesini, Geólogo, Cód. Cred. F51, CREA 120528465/MT; II) Protocolo n.º 50049/2016; III) Memorial Descritivo, Planta e ART n.º 2415954; IV) Declaração de Confinantes e/ou Declaração de Respeito de Limites (Doc. I, II, III e IV arq. P10-Geo); V) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2014/2013/2012/2011/2010.



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***-20 em 25/07/2023 15:36:01

Número do documento: 21090320584160300000062996663

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>

Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE BRASNORTE

Serviços Registral - 1º Ofício
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
Ezequias Vicente da Silva
Oficial Registrador

Livro 2
Registro Geral

Matrícula n.º 5442

Data: 05 de Fevereiro de 2016

Ficha n.º 2

- Código do Imóvel Rural: **950.092.207.136-0**; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Esmeralda; Área total(há): 1.496,0000; Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva; Data do processamento da última declaração: 28/10/2015; Área Certificada: 0,0000; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Margem do Rio Arinos; Município Sede do Imóvel Rural: Brasnorte; UF: MT; Módulo Rural (há): 30,0040; N.º Módulos Rurais: 49,86; Módulo Fiscal (há): 100,0000; N.º Módulos Fiscais: 14,9800; FMP(há): 4,00. SITUACÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS) - UF/Município do Cartório: MT/Brasnorte; Data Registro: 01/07/2015; CNS ou Ofício: 64220; Matrícula ou Transcrição: 5266; Registro: R-2; Livro ou Ficha: 2; Área (há): 1.496,0000. ÁREAS DO IMÓVEL RURAL (há) - Registrada: 1.496,0000; Posse a Justo Título: 0,0000; Posse por Simples Ocupação: 0,0000; ÁREA MEDIDA: 1.496,0000. DADOS DO TITULAR (DECLARANTE) - Nome: Global Ambient Incorporadora Ltda; CPF/CNPJ: 09.013.280/0001-47; Nacionalidade: brasileira; % de Detenção do Imóvel Rural: 100,00; Total de Condôminos deste Imóvel: -. DADOS DO CONTROLE - Data de lançamento: 01/12/2014; N.º do CCIR: 03282710161; Data da geração do CCIR: 05/02/2016; DATA DE VENCIMENTO: **/**/**** (arg. P13-CCIR, fls. 416); VI) CNDIR - NIRF. 8.476.409-0, emitida em 26/08/2015, válida até 22/02/2016 (arg. P13-CNDIR, fls. 279) (Emol.: R\$ 3.462,70 - Lei 7.550/2001);(8). Dou fé. O Oficial.

R-3-5442 - Protoc. 20033 - Liv. 1-D - 18/ Fevereiro /2016: (HIPOTECA) Nos Termos da Cédula de Crédito Bancário n.º 7339/02 - Repasse de Recursos Captados no Exterior, emitida em 17/ Fevereiro /2016, onde figuram como DEVEDOR/ FIEL DEPOSITARIO: Rodrigo Caletti Deon, CPF.706.704.390-53, casado, residente e domiciliado na Rua 05, 50 W, na Cidade de Tangará da Serra - MT; AVALISTA/ INTERVENIENTE HIPOTECANTE/ INTERVENIENTE GARANTIDORA: Global Ambient Incorporadora Ltda ME, CNPJ/MF.09.013.280/0001-47, com sede na Rua João Prado do Arantes, 187 W, na Cidade de Tangará da Serra - MT; AVALISTAS: José Armando Argenta, CPF.030.935.570-20, casado, residente e domiciliado na Avenida Mato Grosso, 1457 E, na Cidade de Lucas do Rio Verde - MT; Neiva Novello Argenta, CPF.653.731.030-04, casada, residente e domiciliada na Avenida Mato Grosso, 1457 E, na Cidade de Lucas do Rio Verde - MT; Rubia Argenta Deon, CPF.969.307.050-04, casada, residente e domiciliada na Rua 05, 50 W, na Cidade de Tangará da Serra - MT; Piracanju Participações Ltda EPP, CNPJ.08.763.626/0001-61, com sede na Rua João Prado do Arantes, 187 W, sala 2, na Cidade de Tangará da Serra - MT; Agrícola Elo Verde Comércio de Cereais Ltda ME, CNPJ.14.691.502/0001-10, com sede na Rua João Prado do Arantes, 187 W, sala 3, na Cidade de Tangará da Serra - MT, o imóvel constante desta matrícula, acha-se vinculado ao CREDOR: Banco Rabobank International Brasil S.A., CNPJ/MF.01.023.570/0001-60, com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.995, 7º andar, na Cidade de São Paulo - SP, em hipoteca cédular de 1.ª grau, em garantia a CCB, registrada sob o n.º 5121, no Liv. 3-RA, deste RI, no valor de US\$ 1.250.000,00 (hum milhão e duzentos e cinquenta mil dólares Norte Americanos), equivalentes à R\$ 3.952.500,00 (três milhões novecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), com vencimento final em 30/ Junho /2022, incidindo taxa máxima de juros de 14,50% a.a. será calculada em dólares do Estados Unidos, cujas demais cláusulas e condições, constam no mencionado registro. Também se compreende na hipoteca ora constituída (a) todas as construções, benfeitorias e instalações existentes atualmente e que vierem a existir no futuro na propriedade hipotecada (b) as máquinas e equipamento existentes atualmente e que vierem a existir no futuro, os quais, em decorrência de sua destinação industrial são considerados imóveis, nos termos do Artigo 79 do Código Civil Brasileiro. Doc. Apraz.: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2014/2013/2012/2011/2010 - Código do Imóvel Rural: 950.092.207.136-0; b) CNDIR - NIRF. 8.476.409-0, emitida em 26/08/2015, válida até 22/02/2016 (arg. P13-CNDIR, fls. 279). (Emol.: R\$ 57,60 - Lei 7.550/2001);(11). Dou fé. O Oficial.

R-04-5.442 - PENHORA - Conforme Requerimento datado de 06-09-2019 e Auto de Penhora e Depósito, datado de 03-10-2.018, assinado pelo Oficial de Justiça Sr. Manoel Reis Cangussu Ribeiro, referente ao Processo Digital n.º 1015619-17.2018.8.26.0100, Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Mútuo, tendo como Exequente: BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A, e como Executado: RODRIGO

Continuar no Verso



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***.***-20 em 25/07/2023 15:36:01

Número do documento: 21090320584160300000062996663

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>

Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE BRASNORTE - MATO GROSSO

Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos
Neucyr Silva Parada
OFICIAL INTERINO

MATRICULA N.º 5.442 LIVRO N.º 02 - REGISTRO GERAL DATA: 16-03-2020 FLS. 02.v.

CALETTI DEON e OUTROS, o imóvel objeto desta matrícula fica PENHORADO. Emolumentos: R\$ 73,20. Brasnorte, 16 de Março de 2.020. Eu, _____ Oficial que o fiz digitar e conferi,

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel do original desta matrícula, e que sobre o imóvel existe: Ofício n.º 0031/2021, expedido aos 16-02-2021, por este 1.º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Brasnorte-MT, informando ao Juiz Corregedor desta Comarca de Brasnorte-MT, a duplicidade de abertura de matrículas para este imóvel nesta Serventia; e que possivelmente o imóvel objeto desta matrícula está deslocado de sua área de origem, sobrepondo à imóvel(eis) de terceiros. O referido é verdade e dou fé. Nos termos do Artigo 754, do Código de Normas Gerais da Corporação Geral da Justiça de Mato Grosso - Foro Extrajudicial, a presente Certidão é **VÁLIDA POR 30 DIAS**.

Brasnorte-MT, 17 AGO 2021

Oficial do 1.º Ofício de Brasnorte-MT





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE REGISTRO
God. Ator(s) 8.176.177
BOW18968 R\$ 56,10



Av. dos Pioneiros, 4012 - Jardim - Brasnorte - MT - CEP: 78200-000 - Fone: (065) 36001700

Em Branco



Este documento foi gerado pelo usuário 000.***-20 em 25/07/2023 15:36:01
Número do documento: 21090320584160300000062996663
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21090320584160300000062996663>
Assinado eletronicamente por: GILLIAN MILANI DA SILVA - 03/09/2021 20:58:42