

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Vara Especializada em
Ações Coletivas da Comarca de Cuiabá - Estado de Mato Grosso

Paulo Rogério Santos da Silva, brasileiro, RG nº 29677873-1, inscrito no CPF sob o nº 406.049.341-49, Corretor de Imóveis devidamente registrado no CRECI/MT sob o nº 13795 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI pelo COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis sob o nº 37981, perito nomeado por V. Exa. nos autos de Improbidade Administrativa em CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO, move contra VALDECIR FELTRIN, após realizar diligências e vistorias vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou o presente trabalho.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROCESSO Nº: 0000505-61.1995.8.11.0041

EXEQUENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO

EXECUTADO: VALDECIR FELTRIN

LOCALIDADE: COMARCA DE ROSARIO OESTE-MT, IMEDIAÇÕES DO DISTRITO DE PARAISO DE MANSO - AREAS RURAIS, AS MARGENS DA MT 241 - FAZENDA BOM JESUS (ANTIGA FAZENDA CAJAMAR), COM AS SEGUINTEs MATRICULAS: NR 441 COM AREA DE 1.652,00 HECTARES, NR 11199 COM AREA DE 352,37 HECTARES, NR 17666 COM AREA DE 522,2136 HECTARES.(ÁREAS CONTÍGUAS)

DATA BASE: NOVEMBRO / 2023

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiaí, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVOS DA AVALIAÇÃO
3. FINALIDADE
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
5. PROPRIETARIO
6. ENDEREÇO
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
9. POTENCIALIDADES DO IMÓVEL
10. DIAGNOSTICO DE MERCADO
11. METODOLOGIA
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
13. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
14. CONCLUSÃO
15. RESPONSÁVEL PELO LAUDO
16. ANEXOS

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Ministério Público do Estado de Mato Grosso.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o Valor de Mercado dos Imóveis Rurais.

3. FINALIDADE

Cumprimento de Sentença de Improbidade Administrativa.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT:

- Avaliação de Bens, NBR 14653-1:2019 - Parte 1 (Procedimentos Gerais)
- NBR 14653-3:2019 - Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais)
- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado - Método Evolutivo: Tem como subsídios a documentação e Informações obtidas:
- A Resolução COFECI nº 1.066 de 2007, juntamente com o Ato Normativo COFECI nº 001 de 2011, regulamentam a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.
- Na Certidão de Matrícula nº 441- com area de 1.652,00 hectares, datada de 27/09/2023, do Cartório de Registro de Imóveis de Rosário Oeste - MT.
- Na Certidão de Matrícula nº 11199 - com area de 352,37 hectares, datada de 29/09/2023, do Cartório de Registro de Imóveis de Rosário Oeste - MT.
- Na Certidão de Matrícula nº 17666 - com area de 522,2136 hectares, datada de 27/09/2023, do Cartório de Registro de Imóveis de Rosário Oeste - MT.
- Todas Áreas são contiguas.
- Em informações constatadas "in loco", quando da vistoria das áreas.
- Em informações obtidas durante a pesquisa de mercado.

5. PROPRIETÁRIO

Sr. Valdecir Feltrin

6. ENDEREÇO

Rodovia MT 241, proximo ao Distrito de Marzagão, no Rio Aguaçú.

7. CARACTERISTICAS DA REGIÃO

7.1 CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO PUBLICA

São tres áreas contiguas, com varios córregos (não consegui mensurar se são perenes) e um rio, com relevo misto, cercado em sua totalidade e com várias divisões de cerca com mourões de madeira com cinco fios de arame liso, em algumas partes eletrificado, pois parte do imóvel está arrendado para pecuaristas da região, com mais ou menos 120 cabeças de gado, possui uma sede que também serve de casa do caseiro, com 2 poços artesianos, horta de hortifrúti e hortaliças (com irrigação de superfície), arvores frutíferas (com irrigação de superfície), curral para umas 400 cabeças de gado, (necessitando de reparos), embarcador, uma pequena garagem que serve de deposito, possui energia elétrica e sinal de telefonia celular, sistema viário bem conservado e com obras de asfaltamento proximos da propriedade.(Conforme comprova a foto abaixo)

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiáí, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

<https://www.nobres.mt.gov.br/Noticias/Governo-autoriza-inicio-das-obras-de-recuperacao-da-mt-241-2005/>



7.2 POSSIBILIDADES PARA O DESENVOLVIMENTO LOCAL

São muito boas as expectativas do desenvolvimento local, com a expansão do agronegócio na região, com várias propriedades vizinhas plantando áreas grandes no entorno (soja, milho), com a existência de algumas propriedades na pecuária e com criação de cavalos (haras), potencial turístico com a enorme quantidade de córregos e Rio, bem como a própria barragem de Manso que não fica tão distante assim, aproveitamento de Créditos de Carbono nas áreas de preservação permanente, por força da legislação e registradas nas matrículas das áreas.

8. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1 VISTORIA

DATA: 05/09/2023

(X) OCUPADO E AUTORIZADO A VISTORIA

OBSERVAÇÃO: Imóvel Arrendado para Pecuária da Região (Pastagem/Bovinos).

8.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL

- Proprietário VALDECIR FELTRIN, conforme transcrição/matricula nº 9/441, conforme transcrição/matricula nº 3/11199, conforme transcrição/matricula nº 2/17666.

- Área Registrada: (Áreas Contíguas)
1.652,00 hectares na matricula 441;
352,37 hectares na matricula 11199;
522,2136 hectares na matricula 17666.

- Localização: Rodovia MT-241, Distrito de Marzagão, Rio Aguaçu.

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

- Classificação do Imóvel Avaliando:

Sua **Dimensão**: Grande acima de 15 módulos fiscais, considerando que são contíguas;

Sua **Exploração**: Pode ser mista, de pecuária, com aptidão de agricultura, lazer e turismo por causa de sua riqueza hídrica.

As **Terras**: São enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras e o Manual Brasileiro de Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação, sendo assim seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como: Terra Bruta, com vegetação de cerrado predominante e terra cultivada (pastagem);

Tem como **Benfeitorias**: A produção vegetal de hortaliças (verduras) somente para subsistência do casal de caseiros na sede da propriedade (casa), com instalação de rede elétrica e abastecido por poço artesiano, com um curral com 05 (cinco) repartições com capacidade para umas 500 cabeças de gado em estado de conservação ruim (necessita de reparos) a parte das terras cultivado pastagem, para possibilitar o arrendamento a pecuarista da região.

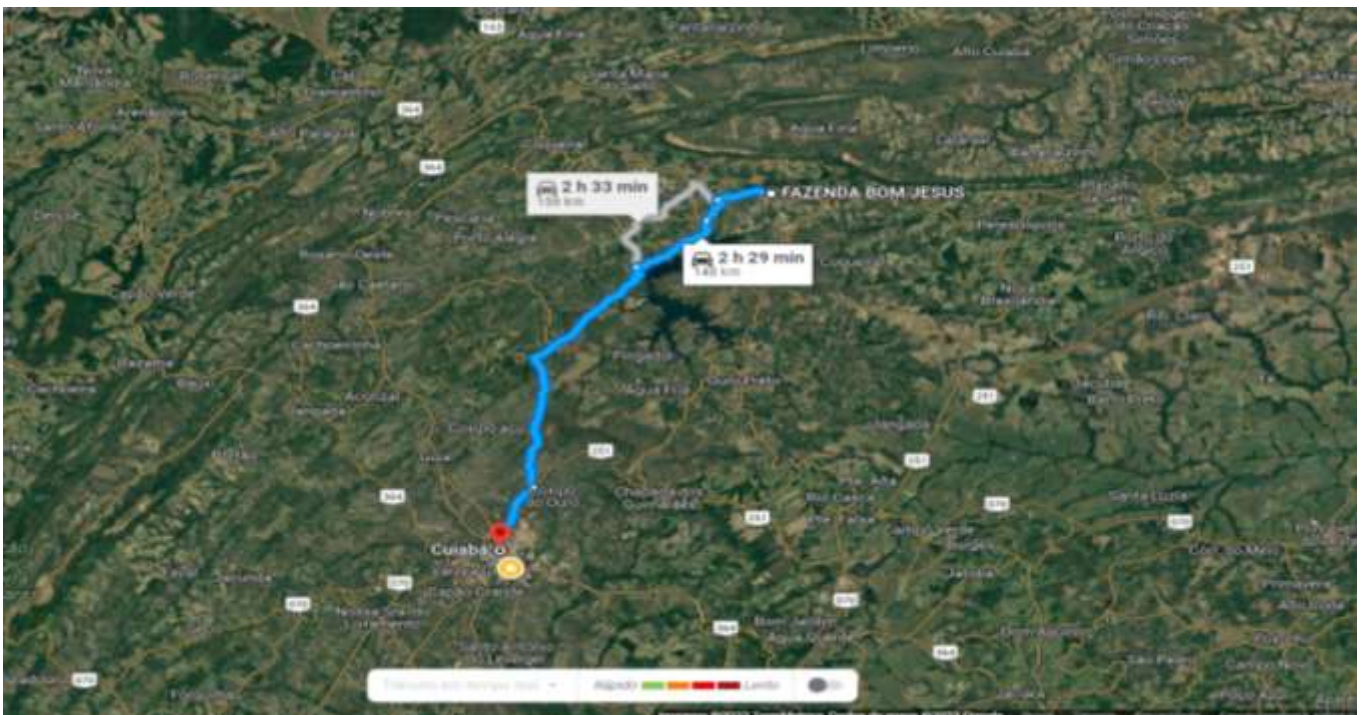
Não possuí Maquinas e Equipamentos Fixos e Removíveis, nem veículos, sem semoventes;

Os **Recursos Naturais** são: Florestais, Hídricos e Minerais;

Tem como **Frutos**: O arrendamento para pecuarista da região cerca de 150 (cento e cinquenta) cabeças de gado, há época da vistoria “in loco”.

8.3 ROTEIRO DE ACESSO E PLANTA ESQUEMATICA DE LOCALIZAÇÃO

8.3.1 DISTANCIA DO IMOVEL AVALIANDO AO MUNICIPIO DE CUIABA MT



<https://www.google.com/maps/dir/FAZENDA+BOM+JESUS+-+MT,-241+-+Chapada+dos+Guimar%C3%A3es,+Ros%C3%A1rio+Oeste+-+MT,+78195-000/Cuiab%C3%A1+-+Coxip%C3%B3+da+Ponte,+Cuiab%C3%A1+-+MT/@-15.1109746,-55.8495635,207277m/am=t/data=!3m1!1e3!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x939e218a1f66b2ed:0x6e6b76d4adc665ba!2m2!1d-55.5070435!2d-14.6662775!1m5!1m1!1s0x939da56670d84fc5:0x4e504e08900e510e!2m2!1d-56.0925824!2d-15.5954142!3e0?entry=ttu>

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

8.3.2 IMAGEM DA AREA COM LIMITES DEMARCADOS



- Situação do Imóvel: Localizado as margens da Rodovia MT 241, sendo áreas contíguas, com via de acesso em boa trafegabilidade a area maior da Matricula nº 441 de 1.652,00 (hum mil seiscentos e cinquenta e dois hectares), onde na frente da porteira registrei a passagem de um Caminhão bi trem 9 eixos. (Conforme foto abaixo)



- Confrontações dos Imóveis (conforme Matriculas)

Matrícula nº 441 - Imóvel Rural com area de 1.652,00 (hum mil seiscentos e cinquenta e dois hectares) denominado Antiga Fazenda Cajamar, situada neste municipio dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela frente fazendo face com o Córrego Fundo a partir da barra e subindo o mesmo córrego onde mede 3.180 metros daí aproxima-se em direção nordeste onde mede 520 metros, deste marco e paralelamente ao Córrego Fundo onde mede 450 metros, deste marco voltando novamente em direção do Córrego Fundo onde mede 450 metros e subindo novamente o Córrego Fundo onde mede 1.687 metros pelo lado esquerdo fazendo face com terceiros onde mede 1.800 metros e deste marco subindo o Córrego Morena onde mede 1.274 metros e em fim deste marco para nordeste fazendo face com terceiros e descendo Córrego

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiaí, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

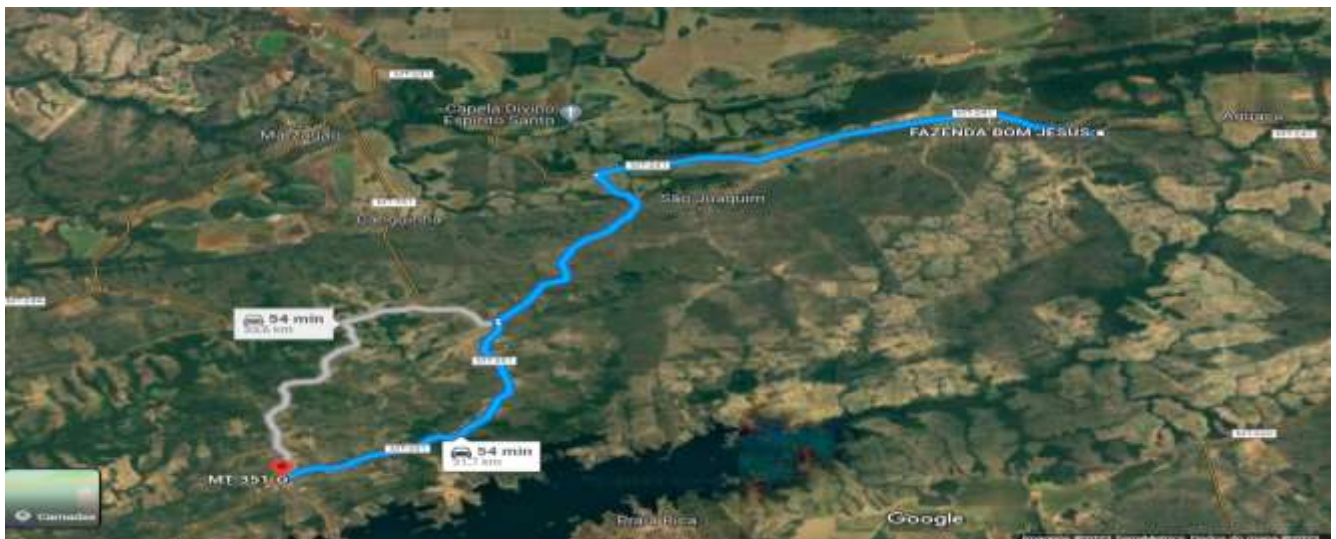
Bugiu e em seguida o Córrego Morena Grande, onde mede 6.574 metros pelo lado direito que conforme memorial e planta assinados por Francisco de Borges Santos - CREA 251/D-14ª Região tem mais propriamente os seguintes limites: Ao Norte com a Fazenda Paraíso de propriedade do Sr. José Silvino Moreira, tendo como linha comum a 10ª linha-MP-X-MP-XI com 4.075 metros ao rumo magnético de 66°15'SE; ao Sul com Córrego Fundo, 1ª linha MP-I - MP-II com 3.127 metros ao rumo magnético de 27°38'NW, com a propriedade de Cirilo M. da Cruz, pelas linhas 2ª, 3ª e 4ª, com os rumos magnéticos e distancias de 47°30'NE-500 metros 33°00'NW-500 metros e 48°00'SW-520 metros respectivamente e finalmente com outro trecho do Córrego Fundo a partir da Cabeceira; ao Leste com trecho do Córrego Bugiu linha 11ª -MP-XI-MP-XII com 504 metros de distância ao rumo de 15°40'SW com a propriedade de D. Cristina pelas linhas 12ª, 13ª-MP-XII-MPXIII,MP-XIV de rumos e distancias: 68°30' e 645 metros, 51°00'SE e 1660 metros respectivamente. Finalmente pelo trecho do Córrego Morena Grande compreendido entre a barra deste córrego com o Córrego Moreninha e a barra do Córrego Morena Grande com o Rio Aguassú, representado 14ª linha-MP-XIV-MP-XV com 879 metros de rumo magnético de 30°20'SE. Ao Oeste com as terras de propriedade do Sr. Ladislau pelas linhas 6ª e 7ª -MP-VI-MP-VII - MP-VIII de rumos e distancias 19°15'NE, com 1.800 metros, 52°00'NW com 1.055 metros respectivamente com a propriedade do Sr. Armando Lanni Della'Quara, pelas linhas 8ª e 9ª -MP-VIII -MP-X de rumos e distancias: 41°00'NW com 211 metros e 37°05'NE com 927 metros respectivamente. INCRA 904 066 726 524 - Area Total: 1.652 hectares.

Matricula nº 11.199 - Imóvel Rural parte da Fazenda Paraíso denominado "Fazenda Saudade do Matão" situado neste município, com area de 352,37 hectares (trezentos e cinquenta e dois hectares e trinta e sete ares) e as seguintes linhas divisórias: MP-I - MP-II: partindo do MP-I, situado a 1.627,00 metros do MP-IV das terras de José Silvino Moreira na encosta do Morro Redondo, no campo o alinhamento seguiu margeando a cerca de arame liso de divisa com as terras de Ornei Imóveis SC Ltda., com rumo magnético de 66°15'NW; aos 413,00 metros o alinhamento entra na mata indo atravessar um Córrego aos 713,00 metros; aos 1.549,00 metros atravessa outro Córrego indo confrontar aos 1.973,00 metros com a Pedra Preta a mais ou menos 60,00 metros dentro da Propriedade em uma Campina; seguindo aos 2.018,00 metros o alinhamento atravessa o Córrego Móvito; entrando no campo a 2.313,00 metros e alcançando o MP-II a 2.448,00 metros; MP-II - MP-III: do segundo marco a divisa segue com o rumo magnético de 37°05'NE margeando a cerca de divisa com a propriedade da Herbitecnica; aos 55,00 metros entra na mata indo atravessar Córrego e saindo no campo passa por uma porteira aos 1.000,00 metros que vai dar acesso a Fazenda Boa Esperança de propriedade da Herbitécnica; seguindo sob um morro de pedra aos 1.080,00 metros indo alcançar o MP-III aos 1.300,00 metros; MP-III - MP-IV: do 3º marco da linha divisória segue com rumo magnético de 69°12'SE pelo espigão do morro até descer e encontrar o MP-IV aos 644,00 metros no campo; MP-IV - MP-V: do 4º marco a divisa segue com rumo magnético 83°10'SE, passando por um capão de mato sobre o terreno levemente ondulado vai alcançar aos 1.584,00 metros o MP-V; MP-V - MP-VI: do 5º marco o alinhamento segue com rumo magnético de 01°07'SE atravessando um Córrego aos 70,00 metros, entrando no mato e indo por dentro deste até o MP-VI aos 508,84 metros; MP-VI - MP-VII: do 6º marco o alinhamento prossegue com rumo magnético de 31°29'SW atravessando uma campina por 400,00 metros e entrando na mata novamente onde atravessa um Córrego por 3 vezes até encontrar o MP-VII aos 885,90 metros; MP-VII - MP-I: do 7º marco o alinhamento segue com rumo magnético de 37°40'SW saindo do mato aos 189,00 metros passando pela cabeceira de um Córrego e indo alcançar o MP-I aos 425,00 metros; INCRA Nº 904 066 326 178.

Matricula nº 17.666 - Imóvel Rural parte da Fazenda Paraíso, situado no município de Rosário Oeste, Estado de Mato Grosso, com 522,2136 hectares (quinhentos e vinte e dois hectares, vinte e um ares e trinta e seis centiares) e os seguintes limites e confrontações: MP1 - MP2 - do marco 1 o alinhamento segue com rumo magnético de 80°17'40"SE, distância de 675,58 metros. O MP1 está localizado nas divisas das terras do Sr. Lupércio S. de Aquino e José Eduardo de Almeida, no cerrado proximo de uma estrada, a linha foi levantada por entre o cerrado, onde atravessamos uma voçoroca aos 350,00 metros. MP2 - MP3 rumo magnético de 16°34'40"NE, distância de 462,90 metros. O MP2 se encontra na divisa da area remanescente com a area desmembrada, proxima a uma estrada, a linha foi levantada por entre o cerrado e atravessou uma garganta. MP3 - MP4 rumo magnético de 12°02'40"NE, e medindo 305,50 metros. O MP3 está localizado na divisa da area desmembrada, a linha foi levantada por entre o cerrado até chegarmos ao MP4. MP4 - MP5 rumo magnético de 09°20'40"NE, e medindo 489,50 metros. O MP4 está situado na divisa das terras da area desmembrada com a area remanescente, saímos do MP4 caminhando por entre o cerrado até chegarmos ao MP5. MP5 - MP6 rumo magnético de 45°36'40"NE, distância de 270,00 metros. O MP5 está localizado na divisa da area desmembrada com a area remanescente, saímos do MP5 caminhando por entre o cerrado até chegarmos ao MP6. MP6 - MP7 rumo magnético de 33°41'40"NE, distância de 592,05 metros. O MP6 está situado na divisa da area remanescente, com a area desmembrada a linha levantada até chegarmos ao MP7, a beira da cerca de divisa do Sr. Valentino Carmo da Silva. MP7 - MP8 rumo magnético de 67°55'00"SE, distância de 2.316,63 metros. O MP7 está localizado nas divisas das terras do Sr. José Silvino Moreira e Sr. Valentino Carmo da Silva, a linha foi levantada segundo a cerca de divisa passando aos 300,00 metros, por um morrote de pedra aos 1.800,00 metros por uma pequena serra até chegar ao MP8. MP8 - MP9 rumo magnético de 37°05'00"NE, distância de 2.264,00 metros. O MP8 está localizado na divisa das terras da Fazenda Boa Esperança, a linha foi levantada seguindo cerca de divisa passando por morrote de pedra. MP9 - MP10 rumo magnético de 69°12'00"SE, distância de 644,00 metros. O MP9 está localizado nas divisas das terras do Sr. Lupércio e Sr. José Eduardo. MP10 - MP1 rumo magnético de 83°10'00"SE, distância de 1.584,00 metros. O MP10 está localizado nas divisas das terras do Sr. Lupércio e Sr. José Eduardo, a linha foi levantada paralela à cerca de arame até chegar ao MP1.

- Roteiros de Acesso:

8.3.3 DISTANCIA DO IMOVEL AVALIANDO AO DISTRITO DE PARAISO DE MANSO



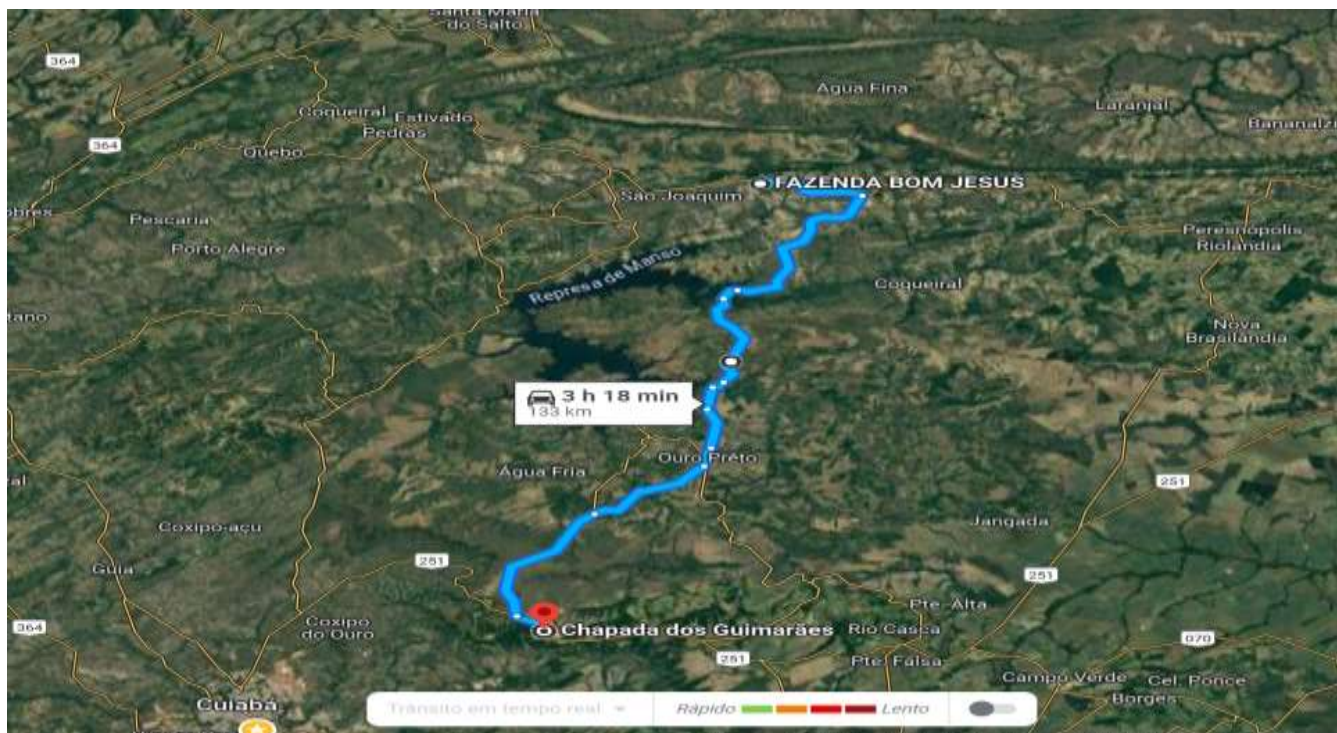
<https://www.google.com/maps/dir/FAZENDA+BOM+JESUS+-+MT-241+-+Chapada+dos+Guimar%C3%A3es,+Ros%C3%A1rio+Oeste+-+MT,+78195-000/-14.7930988,-55.6955862/@-14.7182597,-55.547199,21827m/data=!3m1!1e3!4m9!4m8!1m5!1m1!1s0x939e218a1f66b2ed:0x6e6b76d4adc665ba!2m2!1d-55.5070435!2d-14.6662775!1m0!3e0?entry=ttu>

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogerio3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

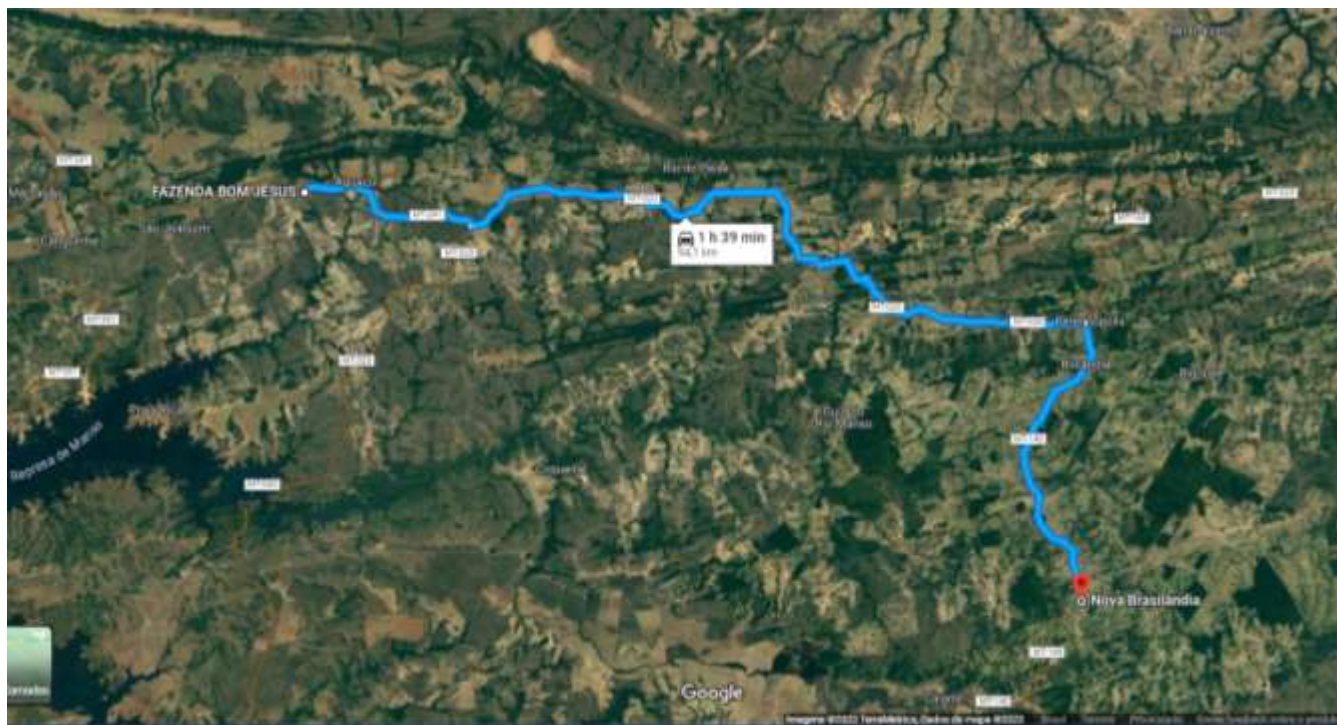
Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

8.3.4 DISTANCIA DO IMOVEL AVALIANDO AO MUNICIPIO DE CHAPADA DOS GUIMARÃES MT



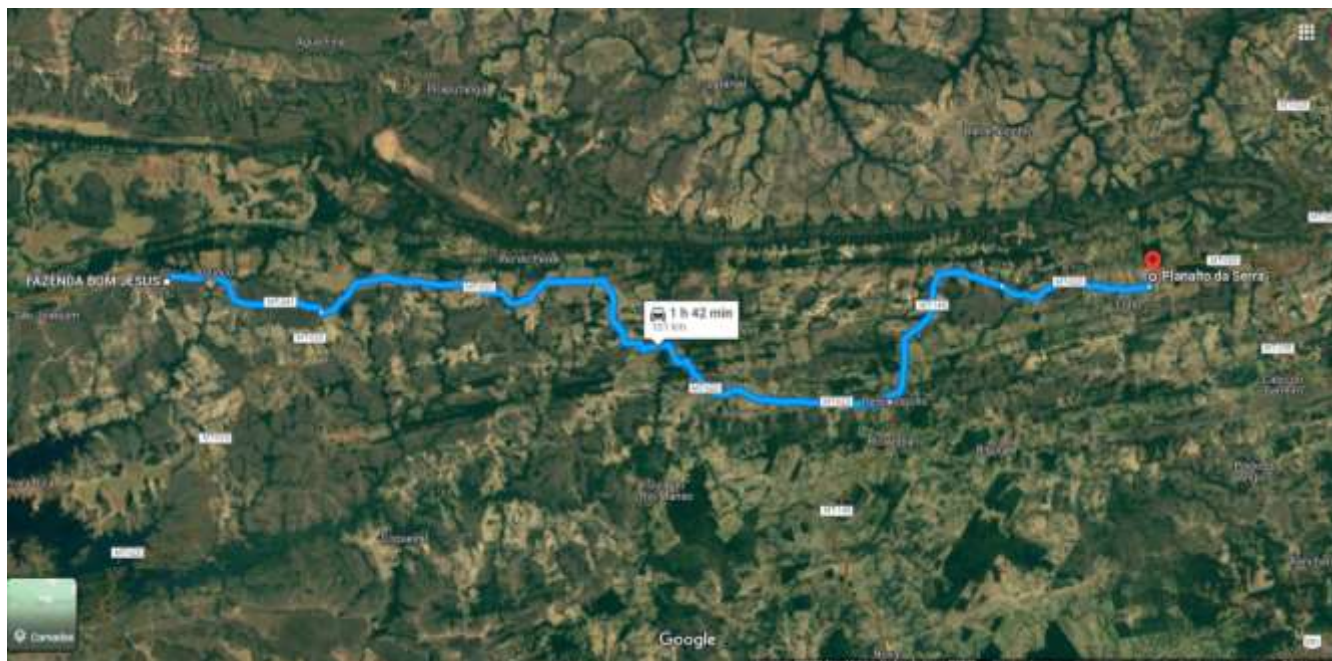
<https://www.google.com/maps/dir/FAZENDA+BOM+JESUS+-+MT-241+-+Chapada+dos+Guimar%C3%A3es,+Ros%C3%A1rio+Oeste+-+MT,+78195-000/Chapada+dos+Guimar%C3%A3es,+MT/@-15.0093625,-55.5724624,146637m/am=t/data=!3m1!1e3!4m19!4m18!1m10!1m1!1s0x939e218a1f66b2ed:0x6e6b76d4adc665ba!2m2!1d-55.5070435!2d-14.6662775!3m4!1m2!1d-55.5403442!2d-14.9822276!3s0x939e0182fedb0de3:0x5735d0667cfd0126!1m5!1m1!1s0x939d93f16f874ec3:0x427c70a9ae38b511!2m2!1d-55.7483937!2d-15.4620813e0?entry=ttu>

8.3.5 DISTANCIA DO IMOVEL AVALIANDO AO MUNICIPIO DE NOVA BRASILANDIA MT



<https://www.google.com/maps/dir/FAZENDA+BOM+JESUS+-+MT-241+-+Chapada+dos+Guimar%C3%A3es,+Ros%C3%A1rio+Oeste+-+MT,+78195-000/Nova+Brasil%C3%A2ndia,+MT,+78860-000/@-14.7798279,-55.2268647,51899m/data=!3m1!1e3!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x939e218a1f66b2ed:0x6e6b76d4adc665ba!2m2!1d-55.5070435!2d-14.6662775!1m5!1m1!1s0x9376778cfb6dd60b9:0x5dfdc26836022bb!2m2!1d-54.9738059!2d-14.9318023!3e0?entry=ttu>

8.3.6 DISTANCIA DO IMOVEL AVALIANDO AO MUNICIPIO DE PLANALTO DA SERRA MT



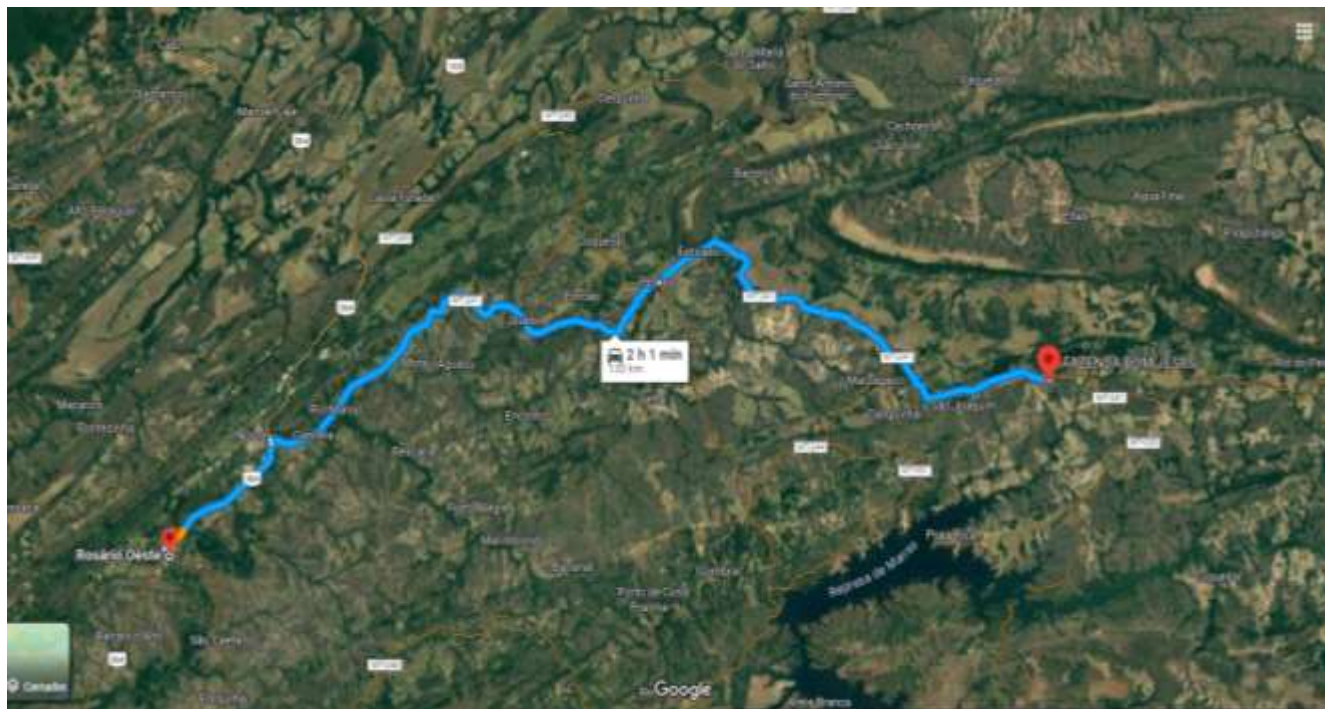
<https://www.google.com/maps/dir/FAZENDA+BOM+JESUS+-+MT-241+-+Chapada+dos+Guimar%C3%A3es,+Ros%C3%A1rio+Oeste+-+MT,+78195-000/Planalto+da+Serra,+MT,+78855-000/@-14.7051904,-55.1205452,51917m/data=!3m1!1e3!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x939e218a1f66b2ed:0x6e6b76d4adc665ba!2m2!1d-55.5070435!2d-14.6662775!1m5!1m1!1s0x937434b381f41f89:0x2e9f37f3c9e1b1e3!2m2!1d-54.7756115!2d-14.6627921!3e0?entry=ttu>

8.3.7 DISTANCIA DO IMOVEL AVALIANDO AO MUNICIPIO DE NOBRES MT



<https://www.google.com/maps/dir/FAZENDA+BOM+JESUS+-+MT-241+-+Chapada+dos+Guimar%C3%A3es,+Ros%C3%A1rio+Oeste+-+MT,+78195-000/Nobres,+MT,+78470-000/@-14.6885192,-55.9165553,51921m/am=t/data=!3m1!1e3!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x939e218a1f66b2ed:0x6e6b76d4adc665ba!2m2!1d-55.5070435!2d-14.6662775!1m5!1m1!1s0x939ef0fb0c929cb1:0xd79e0db97dada91b!2m2!1d-56.3354752!2d-14.7185532!3e0?entry=ttu>

8.3.8 DISTANCIA DO IMÓVEL AVALIANDO ATE O MUNICIPIO DE ROSÁRIO OESTE MT



<https://www.google.com/maps/place/FAZENDA+BOM+JESUS/@-14.6493453,-55.8885805,73441m/am=t/data=!3m1!1e3!4m20!1m13!4m12!1m3!2m2!1d-55.5070699!2d-14.6664572!1m6!1m2!1s0x939eed010b88dd95:0xd5a9da89ea44ace1!2sRos%C3%A1rio+Oeste,+MT,+78480-000!2m2!1d-56.4248394!2d-14.8268962!3e0!3m5!1s0x939e218a1f66b2ed:0x6e6b76d4adc665ba!8m2!3d-14.6662775!4d-55.5070435!16s%2Feg%2F11nrznjnc0?entry=ttu>

8.4 UTILIZAÇÃO ECONOMICA ATUAL DO IMÓVEL

Arrendamento das terras para pecuaristas da região (pastagem), com aproximadamente 120 (cento e vinte) cabeças de gado.

8.5 VEGETAÇÃO

Predominante cerrado.

8.6 RECURSOS HIDRICOS

Possui inúmeros córregos que são descritos inumeras vezes nas matriculas das áreas, bem como em uma das suas divisas é feito pelo curso do Rio Aguaçu.

8.7 CLIMA

https://www.google.com/search?q=qual+o+tipo+de+clima+na+regiao+do+marzag%C3%A3o+mt&sca_esv=3631119d3a4569c3&rlz=1C1DVJR_pt-BRBR843BR843&sxsrf=ACQVn0-o_G3lIkwSXS2--8SpdqWxumyVg%3A1707968714216&ei=yojNZabpDIH35OUP1d-00A4&udm=&ved=0ahUKEwim9v2jt6yEAxWBO7kGHdUvDeoQ4dUDCBA&oq=qual+o+tipo+de+clima+na+regiao+do+marzag%C3%A3o+mt&gs_l=EgxnD3Mtd2l6LXNlcnAiLnF1YWwgbYB0aXBvIGRIIGNsaW1hIG5hIHJIZ2lhyBkbyBtYXJ6YWVfDo28gbXQyCBAAGIAEGKIEGgQABiABBiiBDIIIEAAYgAQYogQyCBAAGIAEGKIESMRiUABY8itwAHgAKAEAmAHOAaAB3haqAQYwLjE1LjG4AQzIAQD4AQHCAgcQlxiwAhgnwglKECEYChigARjDBMICBBaHGArCAgWQIRgKGKABGMMEGArAwQYACBB&scient=gws-wiz-serp

O clima na região do Rio Aguaçu, classifica-se como tropical quente e sub-úmido, com período de cinco meses de seca, a temperatura em média é de 26° C, alcançando máxima de 38° C e mínima de 19° C, os períodos de chuva são nos meses de novembro a março.

8.8 RELEVO

O relevo de Rosário Oeste de modo geral é Tabular, com elevações acentuadas, característica de todo o Planalto Central e encontra-se na Zona Fisiográfica da Chapada dos Guimarães.

8.9 CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS

8.9.1 Classificação

O solo da região é em sua maioria de Latos solos Vermelho, Amarelo e Hidro formos, apresentando boa fertilidade natural em algumas localidades como o Distrito de Marzagão.

8.10 RESPONDENDO AOS QUSITOS SOLICITADOS

8.10.1 Respondendo aos Quesitos (Id 126174526)

1. Quantos Imóveis pertencem ao réu (Valdecir Feltrin), integram o objeto da avaliação, mediante Perícia?
R: 03 (tres) Imóveis contíguos.
2. Quais as matrículas dos Imóveis?
R: MATRÍCULA 441 - com 1.652 hectares (Antiga fazenda Cajamar)
MATRICULA 11.199 - com 352,37 hectares;
MATRICULA 17.666 - com 522,2136 hectares.
3. Os Imóveis estão registrados (matrículas) no Cartório de qual Comarca?
R: Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rosário Oeste MT.
4. Trata-se de Imóveis Rurais?
R: Sim.
5. Os Imóveis, objeto desta avaliação são Contíguos?
R: Sim, são Contíguos.
6. Os Imóveis estão situados nas imediações do Lago de Manso?
R: Sim, proximos entretanto não são ligados ao Lago.
7. Os Imóveis possuem cerca divisória entre eles?
R: Sim, em grande parte.
8. Os Imóveis por serem contíguos, possuem cerca divisória com os vizinhos (áreas lindeiras)?
R: Sim, possuem.
9. Quais benfeitorias possuem os imóveis?
R: No Imóvel da Matrícula 441 o maior em area, possui uma casa de caseiro, bem estruturada, poço artesiano, energia elétrica, curral em mal estado de conservação com

cinco divisórias para 400 (quatrocentas) cabeças de gado, várias divisões de pastos com cerca com 5 (cinco) fios de arame liso.

10. A Região onde estão situados os imóveis, possui potencial turístico?

R: Sim.

11. Os Imóveis estão situados a quantos km do Distrito do Paraíso de Manso?

R: 31,7 km de distância do Distrito de Paraíso de Manso.

12. Os Imóveis estão situados a quantos km da cidade de Cuiabá-MT?

R: 148 km de distância de Cuiabá MT.

13. Os Imóveis estão situados a quantos km da cidade de Rosário Oeste-MT?

R: 130 km de distância de Rosário Oeste MT.

14. Os Imóveis estão situados a quantos km da cidade de Nobres-MT?

R: 114 km de distância de Nobres MT.

15. Os imóveis estão servidos de energia elétrica?

R: O Imóvel da matrícula 441 - sim e servido de energia elétrica. Os demais (11199 e 17666) não são servidos de energia elétrica.

16. Em caso negativo a rede elétrica está distante?

R: Não está distante, menos de 1.800 mts para atender as outras duas áreas.

17. Pelos Imóveis há veios d'água de curso natural (rios, córregos, etc.)?

R: Sim varios córregos e um rio que é o Aguaçu, principalmente na area maior a da matrícula 441, porém não tenho como afirmar se perenes ou não.

18. Nos Imóveis há pastagem?

R: Sim, precisando de correção mas possui.

19. Nos Imóveis há ou havia vestígios de criação de animais (bovinos e caprinos)?

R: Não só existem vestígios como possuem varios bovinos na area dos imóveis, segundo informações do caseiro a terra está arrendada para pecuarista da região.

20. Nos Imóveis há plantio de soja, algodão, milho ou qualquer outra cultura?

R: Na vistoria "in loco" não visualizei nenhuma cultura, somente sinais de pastagem.

21. Nos imóveis lindeiras quais são as atividades agropecuárias desenvolvidas?

R: Plantio de Soja, Milho, Criação de Cavalos (haras), pecuária de corte Bovinos, Algodão.

22. Os Imóveis estão próximos a vias de fácil acesso?

R: Sim, o Imovel da matrícula 441, o maior em area é cortado quase que ao meio pela MT 241 que tem o projeto de ser asfaltada (em levantamento) e está proximo das MT 020 (Chapada dos Guimarães MT), MT 351 Distrito de Paraíso de Manso para Cuiabá.

23. É possível o tráfego de caminhões até os imóveis para permitir o recebimento de insumos e escoamento da produção agropecuária?

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogerio3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

R: Sim as estradas não pavimentadas que não estão em obra de asfaltamento são bem trafegáveis, e quando da visita “in loco”, registrei a passagem de um Caminhão Carreta Bitrem na MT 241 na porteira da Fazenda Bom Jesus (Antiga Fazenda Cajamar). (foto está relacionada acima)

24. Qual o valor médio dos imóveis lindeiras, nos quais são desenvolvidos a agricultura?

R: Tem em média o valor de R\$ 18.000,00 (Dezoito Mil Reais) o hectare.

8.11.2 Respondendo aos Quesitos Complementares (Id 129666859)

1) Na Região onde se encontram os Imóveis, há área de interesse e / ou proteção ambiental?

R: Sim, porem na matrícula 441, com area de 1.652,00 hectares não possui ficando assim obrigatoriamente a preservar e proteger somente 20% (vinte por cento), limitando sua utilização a 80% (oitenta por cento) da area, já nas matrículas 11199 com area de 352,37 hectares e 17666 com area de 522,2136 hectares, está averbado nas matrículas o Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, determinando assim a utilização limitada a 20% (vinte por cento) da area do imóvel.

2) Atualmente as áreas de interesse, proteção e / ou preservação podem ser utilizadas para geração / comercialização de “Creditos de Carbono”?

R: Sim, conforme a Lei Estadual Nº 11001 de 14/11/2019 e suas alterações na Lei 11389 de 27 de Maio de 2021, elas podem ser utilizadas para tal.

3) Caso a Area de interesse, proteção e/ou preservação seja utilizada para geração/comercialização de “Credito de Carbono”, tal fato pode resultar na valorização do Imóvel?

R: Sim, com certeza, item que está sendo considerado neste laudo.

4) É o caso dos Imóveis rurais objeto desta avaliação?

R: Sim, pois possuem uma grande area de preservação obrigatória por lei e averbada nas matrículas.

5) Os Imóveis rurais, objeto desta avaliação, estão proximos ou nas áreas de preservação/interesse ambiental do Rio Cuiabazinho e/ou Rio Manso (Lago de Manso)?

R: Sim, estão.

6) A Rodovia MT 351, está em fase de pavimentação?

R: Sim, e com os trabalhos bem adiantados.

7) Com a pavimentação da MT 351, no trecho compreendido entre o Distrito de Paraíso de Manso ao Distrito de Marzagão, diminuíra o km em estrada não pavimentada até as 03 (tres) áreas rurais, objeto desta avaliação?

R: Sim, aproximadamente uns 15 km de estrada não pavimentada.

8) As vias de acesso não pavimentadas até a propriedade, estão em boas condições de conservação?

R: Sim, devido as grandes propriedades próximas e com produção considerável de grãos e de bovinos as estradas estão muito bem conservadas e transitáveis.

9) Na Região há empresas de exploração de Calcário, Cascalho e/ou outros minérios?

R: Sim, próximo ao distrito de Marzagão, existe a exploração de calcário e cascalho.

10) Os Imóveis objeto desta avaliação, possuem potencial para extração/exploração de Calcário, Cascalho e/ou outros minérios?

R: Sim, principalmente de cascalho e outros minérios, conforme extrato de mapa do Projeto Radam Brasil¹.

¹ Projeto RADAM BRASIL foi um esforço pioneiro do governo brasileiro na década de 70 para a pesquisa de recursos naturais, sendo organizado pelo Ministério de Minas e Energia através do Departamento Nacional da Produção Mineral - DNPM, com recursos do Plano de Integração Nacional - PIN.

9. POTENCIALIDADES DO IMÓVEL

As potencialidades do Imóvel são: Pecuária, Agro, Créditos de Carbono, Mineração.

10. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Localidade em ampla evolução, haja vista sua vizinhança de agricultura, pecuária, criação de cavalos (haras), Mineração (em ampla ascensão na região), com todos estes atenuantes e por ser uma região de passeio e lazer, tenho convicção de que o local com o passar do tempo só tende a valorizar cada vez mais.

11. METODOLOGIA

O Artigo 3º da Lei nº 6.530 de 1978 (regulamentada pelo Decreto nº 81.871, de 1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. Portanto, Corretores de Imóveis têm competência de opinar tecnicamente sobre a comercialização do bem imóvel, em outras palavras, sobre seu valor de venda ou locação.

Segundo o Código de Defesa do Consumidor, Artigo 39, é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas, colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes.

O órgão oficial competente ao exercício da profissão dos Corretores de Imóveis é o COFECI e seus CRECIs Regionais. Portanto, o serviço de avaliação imobiliária deve estar normatizado pelo COFECI.

Conforme a ABNT NBR 14653 - Parte I, que lista os procedimentos gerais da norma técnicas para a avaliação de bens, está definido que um Parecer Técnico é um relatório circunstanciado (exposto minuciosamente com as circunstâncias de algo) ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

Essa mesma NBR descreve que o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

É nesse contexto que o COFECI determinou que a Avaliação Imobiliária realizada por Corretor de Imóveis é um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que utiliza exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a definição do valor do bem imóvel em avaliação.

11.1 RESOLUÇÃO COFECI E ATO NORMATIVO

A Resolução COFECI nº 1.066 de 2007, juntamente com o Ato Normativo COFECI nº 001 de 2011, regulamentam a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Isso responde às exigências do artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor sobre o serviço de Avaliação Imobiliária estar em acordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes.

11.2 O PTAM E O LAUDO PERICIAL

O Perito, nomeado pelo juiz, deve apresentar seu Laudo Pericial, sendo este o documento resultante da perícia ora realizada.

O Laudo Pericial por parte do Corretor de Imóveis, nomeado Perito, é o PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

11.3 REQUISITOS MÍNIMOS DO PTAM

A Resolução COFECI nº 1.066 em seu artigo 5º, estabelece que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

- I) Identificação do solicitante;
- II) Objetivo do parecer técnico;
- III) Identificação e caracterização do imóvel;
- IV) Indicação da metodologia utilizada;
- V) Valor resultante e sua data de referência;
- VI) Identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 09 (nove) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo. IMÓVEIS REFERENCIAIS

12.1- R1 Imóvel Referencial 1

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-centro-rosario-oeste-mt/128082780?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.geral.trovit-mitula_sale



160 hectares R\$ 3.200.000,00 R\$ 20.000,00 por hectare

FAZENDA 160 hectares, Beira do Rio Cuiabá, Região de Rosário Oeste Com 80% formada em pasto Pastagem Mombaça, M 5, Massai, Braquiarão, Miago, Mindicula, com 600 mts de beira de rio Tablado 3 tanque para peixes, Muito boa de água, CURRAL, Embarcador, Vários piquetes Casa sede Boa, Casa para caseiro, Energia Elétrica, Poço Artesiano, 110 km de Cuiabá.

12.2 - R2 Imóvel Referencial 2

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-5-quartos-a-venda-no-centro-rosario-oeste-mt/2968462473?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.geral.trovit-mitula_sale



1.908 hectares R\$ 36.000.000,00 - R\$ 18.867,92 por hectare, Fazenda 1.908 Hectares Municipio de Rosario Oeste MT, Dupla Aptidão, Com 900 hectare aberto, Vai abrir mais 300 hectare, Vai ficar 1.200 hectare pra lavoura, 900 hectare vai ser plantado soja esse ano, Argila de 30% a 45%, 450m altitude, Toda calcariado, curva de nível, 01 casa sede, 01 casa caseiro, 02 curral, Energia

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

elétrica, Toda cercada com 05 fios de arame liso, Galpão pra trator, Passa 02 Rios dentro da fazenda, 16 nascentes, Muito boa de água, Documentos ok, Geo Sincar Lau, 45 km fora do asfalto, 140 km de Cuiabá MT

12.3 - R3 Imóvel Referencial 3

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-6300000-m-sup2--por-r\\$15.000.000-2978111433.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-lc-\(trovit-mitula\)](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-6300000-m-sup2--por-r$15.000.000-2978111433.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-lc-(trovit-mitula))

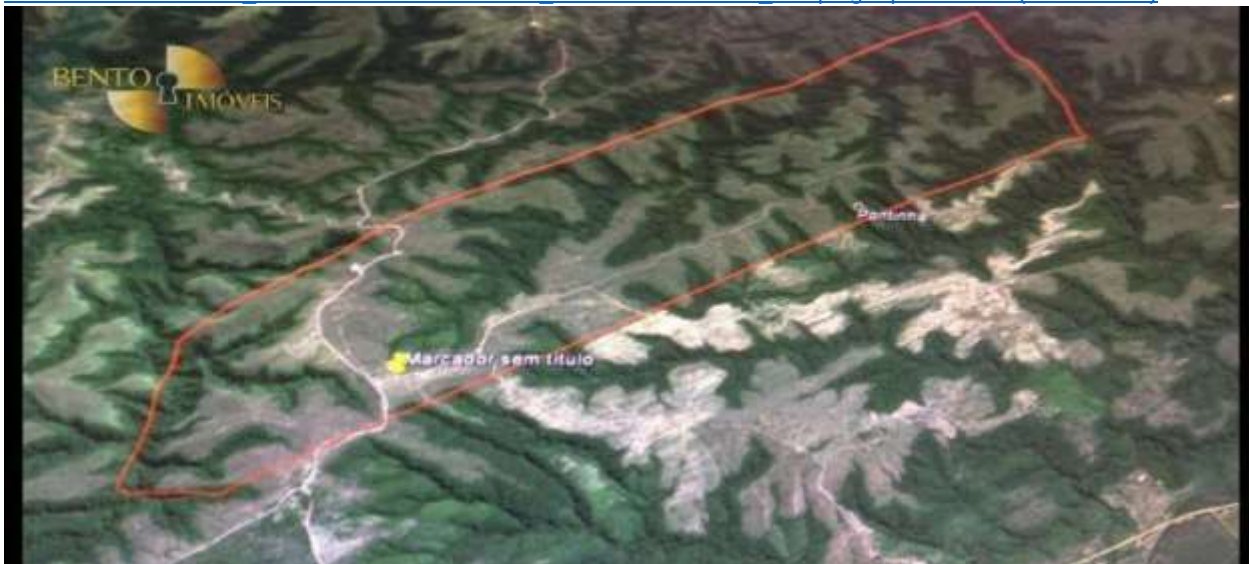


630 hectares - R\$ 15.000.000,00 – R\$ 24.469,82 por hectare

Localizada no município de Rosário Oeste MT, O asfalto vai ficar 10 km dela, 130 KM de Cuiabá, no Mazação região do Manso, 15km do calcário serra morena, 35 km do bom jardim: Possui área total de 630 ha, sendo 613 hectares documentada. Possui 25 piquetes, toda cercada, com água em toda ela, pastos formados de Braquiaria e Dictyoneura, possui Rio, Curral novo com remanga, tronco convencional Coimma novo, casa Sede, casa de funcionário, energia elétrica, poço artesiano, terra de argila 40% em média. Valor: 15 milhões - 26/10/2023

12.4 - R4 Imóvel Referencial 4

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-13780000-m-sup2--por-r\\$12.000.000-2970756911.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-lc-\(trovit-mitula\)](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-13780000-m-sup2--por-r$12.000.000-2970756911.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-lc-(trovit-mitula))



1.378 hectares – R\$ 12.000.000,00 – R\$ 8.708,27 por hectare

Fazenda município de Rosário Oeste MT, 1378 hectares. 60 km de Cuiabá Rodovia Cuiabá/Manso.4 km de chão. Estrutura: energia, duas casas, rica de água, Dois Córregos perenes rica de madeira (Aroeira, Jatobá, angico, garapeira, carvão vermelho e etc.). Documentação em dia (Sel./Car/escritura).argila 25% a 38,50% e mais parcelas (aceita imóvel). acredita se plantar 500 hectares.

12.5 - R5 Imóvel Referencial 5

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-mt-rosario-oeste-centro-80m2-RS5800000/id-16385437/?gal=1>



996 hectares – R\$ 5.800.000,00 – R\$ 5.823,29 por hectare

V E N D I D A

FAZENDA MUITO BARATOOOO!!! MO MUNICIPIO DE ROSARIO DO OESTE MT COM A AREA DE 996 HECTARES. Casa sede, 2 Rio dentro! Barracão, Chiqueiro, Horta, Pasto, Cercas, Cachoeiras!!!! TEOR ARGILA entre 30% a 40% Município Rosario do Oeste. Documentação já estão regularizando (como todas da região) Observação. So tem uma casa (link removido) energia. A terra não é toda plana. Tá mais sujo do que nas fotos, Não tem curral. Distância do asfalto na fazenda (60 km), estrada toda cascalhada por conta da fazenda do grupo Maggi. Distância de Cuiabá até a fazenda (160 Km). Pessoal vizinho está mexendo com lavoura, Da para fazer de 400 a 600 hectares de lavoura. A terra tem como mecanizar. Valor R\$ 5.800.000,00 milhões.

12.6 - R6 Imóvel Referencial 6

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-centro-rosario-oeste-mt-65m2-id-2580264251/>



65 hectares – R\$ 800.000,00 – R\$ 12.307,69 por hectare

Sítio 65 hectares no Paraíso de Manso, 120 km de Cuiabá, sendo 7 km de chão, ao lado da Praia Rica onde tem escola e posto de saúde. Propriedade com casa, curral e represas. Cercada e dividida.

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

12.7 - R7 Imóvel Referencial 7

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-centro-rosario-oeste-mt-2000m2-id-2580264250/>



198 hectares – R\$ 2.200.000,00 – R\$ 11.000,00 por hectare

Fazenda no Paraíso de Manso 110 km de Cuiabá, mais 6 km de estrada de chão, 198 hectares de área total, 134 hectares escriturado e 64 de posse a mais de 80 anos. Não tem CAR ou GEO. 110 hectares formado de Humidicula. Topografia levemente ondulada, solo misto com faixas de cascalho e terra de cultura. Sede e curral necessitando reforma. Poço artesiano na parte mais alta fazenda, fácil de levar água por gravidade em toda propriedade.

12.8 - R8 Imóvel Referencial 8

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-area-de-lazer-marzagao-rosario-oeste-mt-990000m2-id-2568473505/>



990 hectares – R\$ 8.000.000,00 – R\$ 8.080,80 por hectare

Fazenda com 990 hectares, Região de Marzagão a 120 km de Cuiabá, situado a margem direita do Rio Manso, Localizado no Município de Rosário Oeste, contendo 12 divisões de pasto juqueirado. Propriedade ESCRITURADA, Geo-referenciamento.

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

12.9 - R9 Imóvel Referencial 9

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-centro-rosario-oeste-mt-463m2-id-2580265043/>



463 hectares – R\$ 3.698.000,00 – R\$ 7.987,04 por hectare

Fazenda no Paraíso de Manso, 115 km de Cuiabá sendo 5 km de chão. 463 hectares com 250 abertos e formados. Topografia levemente ondulada. Solo misto, faixas de cascalho e terra de cultura. Dois córregos passam pela propriedade, sede muito boa e moderna. Casa de Caseiro. Barracão para maquinários, Curral próximo da sede, toda cercada e dividida. Documento Contrato, GEO e CAR título do INCRA em fase de regularização.

E M B R A N C O

13 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 MATRICULA 441 - 1.652,00 hectares

Tabela de Homogeneização de Valores da Matrícula 441**DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)**

Endereço do IA: MATRICULA 441 - Faz Bom Jesus -
(Antiga Cajamar) Rod MT 241

Terreno (hct): 1.652,00

Cidade/UF:

Rosário Oeste - MT

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
	Endereço	Área do Terreno (hct)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do hct
R1	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	160	Anúncio	R\$ 3.200.000,00	-R\$ 160.000,00	R\$ 19.000,00
R2	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	1908	Anúncio	R\$ 36.000.000,00	-R\$ 1.800.000,00	R\$ 17.924,53
R3	FAZ DIST. DE MARZAGÃO - ROSARIO OESTE	630	Anúncio	R\$ 15.000.000,00	-R\$ 750.000,00	R\$ 22.619,05
R4	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	1378	Anúncio	R\$ 12.000.000,00	-R\$ 600.000,00	R\$ 8.272,86
R5	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	996	Venda realizada	R\$ 5.800.000,00	R\$ -	R\$ 5.823,29
R6	FAZ LOCALIDADE PRAIA RICA - MANSO	65	Anúncio	R\$ 800.000,00	-R\$ 40.000,00	R\$ 11.692,31
R7	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	198	Anúncio	R\$ 2.200.000,00	-R\$ 110.000,00	R\$ 10.555,56
R8	FAZ DIST. DE MARZAGÃO - ROSARIO OESTE	990	Anúncio	R\$ 8.000.000,00	-R\$ 400.000,00	R\$ 7.676,77
R9	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	463	Anúncio	R\$ 3.698.000,00	-R\$ 184.900,00	R\$ 7.587,69
					Total:	R\$ 111.152,05
Média de hectare corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 12.350,23

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação (441):**R\$ 20.402.575,96**

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

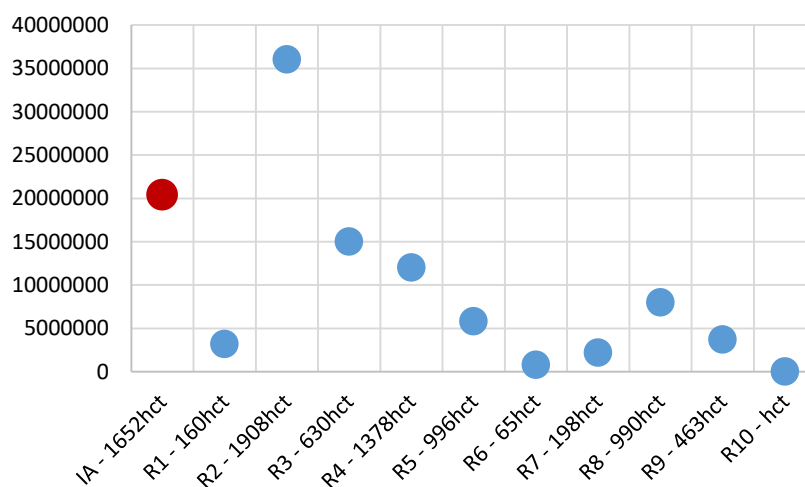
Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA-1.652,00hct	R\$ 20.402.575,96
R1-160hct	R\$ 3.200.000,00
R2-1908hct	R\$ 36.000.000,00
R3-630hct	R\$ 15.000.000,00
R4-1378hct	R\$ 12.000.000,00
R5 - 996hct	R\$ 5.800.000,00
R6 - 65hct	R\$ 800.000,00
R7 - 198hct	R\$ 2.200.000,00
R8 - 990hct	R\$ 8.000.000,00
R9 - 463hct	R\$ 3.698.000,00
R10 - hct	R\$ -

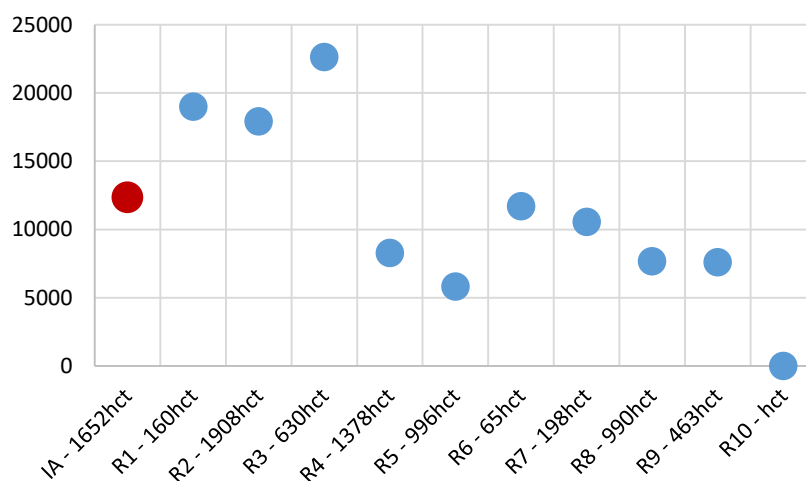
OS GRÁFICOS

Comparação de Valores brutos dos Imóveis



Imóveis	Valor do hct
IA - 1.652,00hct	R\$ 12.350,23
R1 - 160hct	R\$ 19.000,00
R2 - 1908hct	R\$ 17.924,53
R3 - 630hct	R\$ 22.619,05
R4 - 1378hct	R\$ 8.272,86
R5 - 996hct	R\$ 5.823,29
R6 - 65hct	R\$ 11.692,31
R7 - 198hct	R\$ 10.555,56
R8 - 990hct	R\$ 7.676,77
R9 - 463hct	R\$ 7.587,69
R10 - hct	

Comparação de Valores do hectare das Áreas



13.2 MATRICULA 11199 - 352,37 hectares

Tabela de Homogeneização de Valores da Matrícula 11199**DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)**

Endereço do IA:	MATRICULA 11199 -	Cidade/UF:	Rosário Oeste - MT
Terreno (hct):	352,37		

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					52%	
	Endereço	Área do Terreno (hct)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do hct
R 1	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	160	Anúncio	R\$ 3.200.000,00	-R\$ 1.664.000,00	R\$ 9.600,00
R 2	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	1908	Anúncio	R\$ 36.000.000,00	-R\$ 18.720.000,00	R\$ 9.056,60
R 3	FAZ DIST. DE MARZAGÃO - ROSARIO OESTE	630	Anúncio	R\$ 15.000.000,00	-R\$ 7.800.000,00	R\$ 11.428,57
R 4	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	1378	Anúncio	R\$ 12.000.000,00	-R\$ 6.240.000,00	R\$ 4.179,97
R 5	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	996	Venda realizada	R\$ 5.800.000,00	R\$ -	R\$ 5.823,29
R 6	FAZ LOCALIDADE PRAIA RICA - MANSO	65	Anúncio	R\$ 800.000,00	-R\$ 416.000,00	R\$ 5.907,69
R 7	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	198	Anúncio	R\$ 2.200.000,00	-R\$ 1.144.000,00	R\$ 5.333,33
R 8	FAZ DIST. DE MARZAGÃO - ROSARIO OESTE	990	Anúncio	R\$ 8.000.000,00	-R\$ 4.160.000,00	R\$ 3.878,79
R 9	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	463	Anúncio	R\$ 3.698.000,00	-R\$ 1.922.960,00	R\$ 3.833,78
					Total:	R\$ 59.042,03
Média de hectare corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 6.560,23

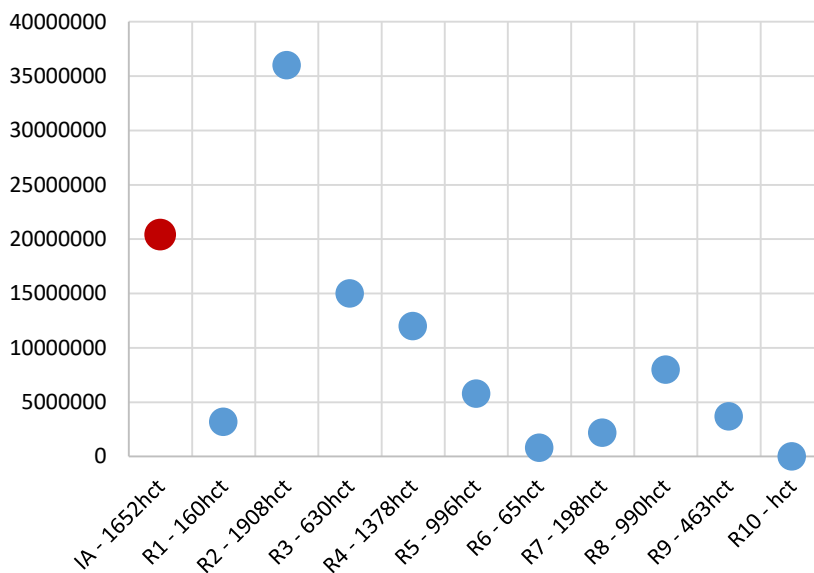
Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

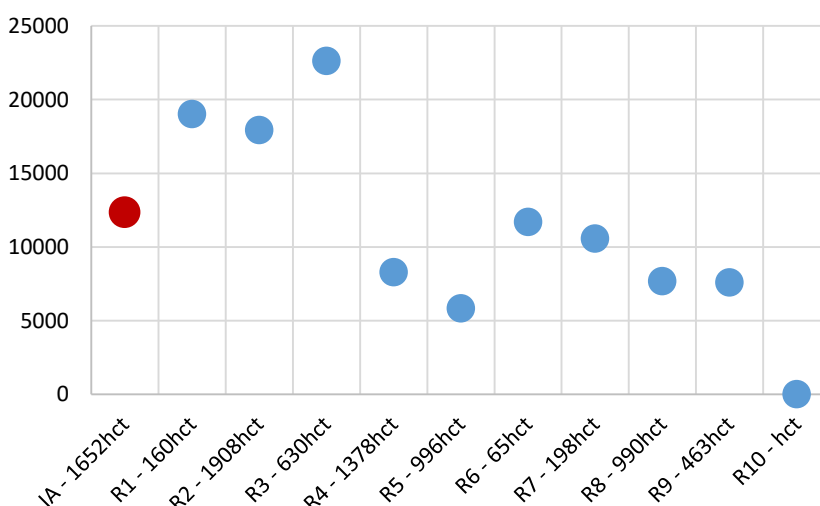
Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação (11199):**R\$ 2.311.626,78****DADOS PARA O GRÁFICO**

Imóveis	Valor
IA	
352,37hct	R\$ 2.311.626,78
R1 160hct	R\$ 3.200.000,00
R2	
1908hct	R\$ 36.000.000,00
R3 630hct	R\$ 15.000.000,00
R4 -	
1378hct	R\$ 12.000.000,00
R5 996hct	R\$ 5.800.000,00
R6 - 65hct	R\$ 800.000,00
R7 -	
198hct	R\$ 2.200.000,00
R8 990hct	R\$ 8.000.000,00
R9 463hct	R\$ 3.698.000,00
R10 - hct	R\$ -

OS GRÁFICOS**Comparação de Valores brutos dos Imóveis**

Imóveis	Valor do hct
IA -	
352,37hct	R\$ 6.560,23
R1 160hct	R\$ 9.600,00
R2	
1908hct	R\$ 9.056,60
R3 630hct	R\$ 11.428,57
R4	
1378hct	R\$ 4.179,97
R5 996hct	R\$ 5.823,29
R6 65hct	R\$ 5.907,69
R7 198hct	R\$ 5.333,33
R8 990hct	R\$ 3.878,79
R9 463hct	R\$ 3.833,78
R10 - hct	

Comparação de Valores do hectare das Áreas

13.3 MATRICULA 17666 - 522,2136 hectares

Tabela de Homogeneização de Valores da Matrícula 17666**DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)****Endereço do IA:** MATRICULA 17666 - Faz Bom Jesus -
(Antiga Cajamar) Rod MT 241 km -**Cidade/UF:**

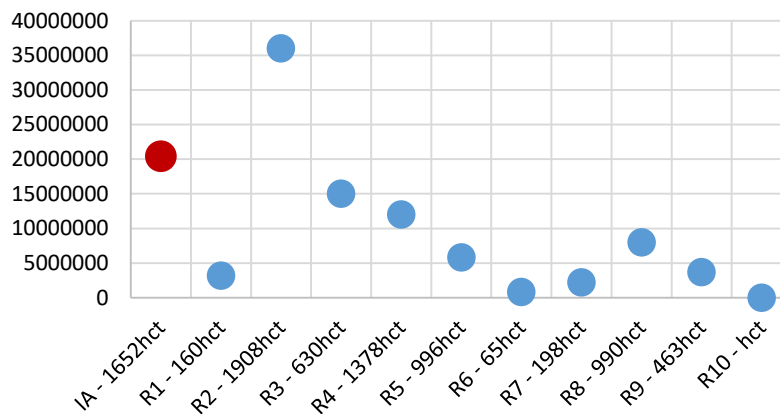
Rosário Oeste - MT

Terreno (hct): 522,2136**DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS****52%**

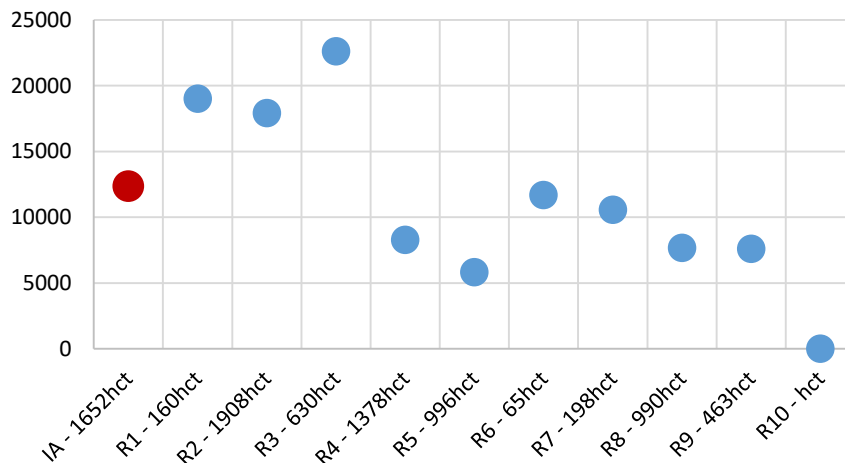
	Endereço	Área do Terreno (hct)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do hct
R1	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	160	Anúncio	R\$ 3.200.000,00	-R\$ 1.664.000,00	R\$ 9.600,00
R2	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	1908	Anúncio	R\$ 36.000.000,00	-R\$ 18.720.000,00	R\$ 9.056,60
R3	FAZ DIST. DE MARZAGÃO - ROSARIO OESTE	630	Anúncio	R\$ 15.000.000,00	-R\$ 7.800.000,00	R\$ 11.428,57
R4	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	1378	Anúncio	R\$ 12.000.000,00	-R\$ 6.240.000,00	R\$ 4.179,97
R5	FAZENDA EM ROSARIO OESTE MT	996	Venda realizada	R\$ 5.800.000,00	R\$ -	R\$ 5.823,29
R6	FAZ LOCALIDADE PRAIA RICA - MANSO	65	Anúncio	R\$ 800.000,00	-R\$ 416.000,00	R\$ 5.907,69
R7	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	198	Anúncio	R\$ 2.200.000,00	-R\$ 1.144.000,00	R\$ 5.333,33
R8	FAZ DIST. DE MARZAGÃO - ROSARIO OESTE	990	Anúncio	R\$ 8.000.000,00	-R\$ 4.160.000,00	R\$ 3.878,79
R9	FAZ DIST. PARAISO DE MANSO	463	Anúncio	R\$ 3.698.000,00	-R\$ 1.922.960,00	R\$ 3.833,78
					Total:	R\$ 59.042,03
Média de hectare corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 6.560,23

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação (17666):**R\$ 3.425.839,15****DADOS PARA O GRÁFICO**

Imóveis	Valor
IA - 522,2136hct	R\$ 3.425.839,15
R1 - 160hct	R\$ 3.200.000,00
R2 - 1908hct	R\$36.000.000,00
R3 - 630hct	R\$15.000.000,00
R4 - 1378hct	R\$12.000.000,00
R5 - 996hct	R\$ 5.800.000,00
R6 - 65hct	R\$ 800.000,00
R7 - 198hct	R\$ 2.200.000,00
R8 - 990hct	R\$ 8.000.000,00
R9 - 463hct	R\$ 3.698.000,00
R10 - hct	R\$ -

OS GRÁFICOS**Comparação de Valores brutos dos Imóveis**

Imóveis	Valor do hct
IA - 522,2136hct	R\$ 6.560,23
R1 - 160hct	R\$ 9.600,00
R2 - 1908hct	R\$ 9.056,60
R3 - 630hct	R\$ 11.428,57
R4 - 1378hct	R\$ 4.179,97
R5 - 996hct	R\$ 5.823,29
R6 - 65hct	R\$ 5.907,69
R7 - 198hct	R\$ 5.333,33
R8 - 990hct	R\$ 3.878,79
R9 - 463hct	R\$ 3.833,78
R10 - hct	

Comparação de Valores do hectare das Áreas

14 CONCLUSÃO

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação (441):	R\$ 20.402.575,96
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação (11199):	R\$ 2.311.626,78
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação (17666):	R\$ 3.425.839,15

Total Final Homogeneizado da Avaliação da Área de 2.526,5836 hct	R\$ 26.140.041,89
---	------------------------------

15 RESPONSÁVEL PELO LAUDO

15.1 CURRÍCULO DO PERITO JUDICIAL E CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE LAUDO

- Nome: PAULO ROGÉRIO SANTOS DA SILVA
- Qualificação: Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Judicial
- CRECI: 13795-F - 19ª Região (Mato Grosso)
- CNAI/COFECI: 37981
- Endereço: Rua Jundiá, 199 - Bairro CoopHEMA, Cuiabá, MT.
- Telefone: (65) 99920-9999
- E-mail: paulorogério3103@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Ministério da Defesa - Militar do Exército R2 (Temporário) 3º Sargento por 5 anos;
- Experiência em Mediação e Conciliação Extraprocessual nas Relações de Consumo desde 2018;

Formação Acadêmica

- ✓ Gestão Logística 2010;
- ✓ Capacitação em Técnicas de Conciliação - Resolução nº 125-2010/CNJ - 2013;
- ✓ Escola de Formação de Líderes (LIBCOM) - 2018;
- ✓ Técnico em Transações Imobiliárias - 2019;
- ✓ Mediação e Conciliação Extraprocessual nas Relações de Consumo - 2019;
- ✓ Perícia Judicial - 2020;
- ✓ Avaliação Imobiliária - 2020;
- ✓ CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - 2020.

PAULO ROGÉRIO SANTOS DA SILVA - PERITO JUDICIAL

CRECI MT 13795 - CNAI / COFECI 37981

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT

C.N.M.: 064147.2.0000441-50

MATRÍCULA

441

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Haroldo Canavarros Serra - OFICIAL

Rosário Oeste, 07 de dezembro de 19 76

Imóvel rural com a área de 1.652,00 ha (hum mil seiscentos e cinquenta e dois hectares) denominado Fazenda Cajamar situado neste município dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela frente fazendo face com o Córrego Fundo a partir da barra e subindo o mesmo córrego onde mede 3.180 metros daí aproxima-se em direção nordeste onde mede 520 metros, deste marco e paralelamente ao Córrego Fundo onde mede 450 metros, deste marco voltando novamente em direção do Córrego Fundo onde mede 450 metros e subindo novamente o Córrego Fundo onde mede 1.687 metros pelo lado esquerdo fazendo face com terceiros onde mede 1.800 metros e deste marco subindo o Córrego Morena onde mede 1.274 metros e em fim deste marco para nordeste fazendo face com terceiros, onde mede 1.580 metros; pelos fundos fazendo face com terceiros e descendo Córrego Bugiu e em seguida o Córrego Morena Grande, onde mede 6.574 metros pelo lado direito fazendo face com o Ribeirão Aguassu onde mede 3.560 metros que conforme memorial e planta assinados por Francisco de Borges Santos-CREA 251/D-14ª Região tem mais propriamente os seguintes limites: Ao norte com a Fazenda Paraíso de propriedade do Sr. José Silvino Moreira, tendo como linha comum a 10ª linha-MP-X-MP-XI com 4.075 metros ao rumo magnético de 66º15' SE; ao sul com Córrego Fundo, 1ª linha MP-I - MP-II com 3.127 metros ao rumo magnético de 27º38' NW, com a propriedade de Cirilo M. da Cruz, pelas linhas 2ª, 3ª e 4ª, com os rumos magnéticos e distâncias de 47º30' NE-500 metros 33º00' NW-500 metros e 48º00' SW-520 metros respectivamente e finalmente com outro trecho do Córrego Fundo a partir da Cabeceira; ao leste com trecho do Córrego Bugiu linha 11ª -MP-XI-MP-XII com 504 metros de distância ao rumo de 15º40' SW com a propriedade de D. Cristina pelas linhas 12ª, 13ª -MP-XII-MP-XIII, MP-XIV de rumos e distâncias: 68º30' e 645 metros, 51º00' SE e 1.660 metros respectivamente. Finalmente pelo trecho do Córrego Morena Grande compreendido entre a barra deste córrego com o Córrego Moreninha e a barra do Córrego Morena Grande com o Rio Aguassu; representado 14ª linha-MP-XIV-MP-XV com 879 metros ao rumo magnético de 30º20' SE. Ao oeste com as terras de propriedade do Sr. Ladislau pelas linhas 6ª e 7ª -MP-VI-MP-VII - MP-VIII de rumos e distâncias 19º15' NE, com 1.800 metros, 52º00' NW com 1.055 metros respectivamente com a propriedade do Sr. Armando Lanni Della Quara, pelas linhas 8ª e 9ª -MP-VIII -MP-X de rumos e distâncias

C.N.M.: 064147.2.0000441-50

MATRÍCULA

441

FOLHA

01

VERSO

cias: 41°00'NW com 211 metros e 37°05'NE com 927 metros respectivamente. INCRA. 904 066 726 524 - área total: 1.652 ha - FMP 35,0 - Ex.76. Proprietário: CONSTANTINO GALLIA, italiano, proprietário, casado com Maria Luiza Candiani In Gallia, residente na cidade de Milano Via Manjoni-ITALIA. Registro anterior: 1788 'Lº 3-C. O Oficial,

R-1-441-Prot.607. Transmitente: CONSTANTINO GALLIA E SUA ESPOSA MARIA LUIZA CANDIANI IN GALLIA, italianos, proprietários, residentes na cidade de Milano Via Manjoni-Italia. Adquirente: ORNEI - IMÓVEIS SOCIEDADE CIVIL LTDA., com sede na cidade Mogi das Cruzes-SP à Rua Bras Cubas nº 181, CGC.47.355.177/0001-74. Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada neste Cartório-Livro nº 14-A fls. 169/172vº em 07.12.76. Valor: Cr\$ 495.600,00. Dou fé. ROeste, 07.12.76. O Oficial,

R-2-441-Prot.5506. Transmitente: ORNEI-IMÓVEIS SOCIEDADE CIVIL LTDA., com sede na cidade de Moggi das Cruzes-SP à Rua Braz Cubos, 181, CGC.47.355.177/0001-74. Adquirente: GUILHERME SERGILO BORGES, brasileiro, agropecuarista, casado pelo regime de comunhão universal de bens antes da lei 6515/77 com Cleide França Borges, RG.69.257-DET-IPASE-RJ e CPF.018.237.361-49, residente à Praça Gonzaga Jayme, 338 em Rio Verde-GO. Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório de Notas e Ofício de Justiça-Tab. Roberto da Silva Pires-Escrivão Interino-Mogi das cruzeiras-SP - Livro nº 528 fls.148/151 em 22.12.80. ITBI.nº 006/81. Dou fé. ROeste, 15.01.81. O Oficial,

R-3-441-Prot.24.097. Transmitente: GUILHERME SERGILO BORGES E SUA ESPOSA CLEIDE FRANCO BORGES, brasileiros, casados sob regime de comunhão de bens, ele fazendeiro, RG.69.257-SSP-RJ, ela professora, RG.589.474-SSP-MG, CPF.018.237.361-49, residente em Acreuna GO. Adquirentes: 1º) JAIRO FRANCO SEVERINO, brasileiro, agropecuarista, casado com Margarete Maria Braga Severino sob regime de comunhão parcial de bens posteriormente a Lei 6.515/77, RG.8.880.923-SSP-SP expedido em 01.11.74 e CPF.261.519.106-30, residente à Rua Armando Araujo, 114-Parques Real-Rondonópolis-MT; 2º) OLEGARIO SEVERINO FRANCO, brasileiro, agropecuarista, casado sob

continua

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT

C.N.M.: 064147.2.0000441-50

MATRÍCULA

441

FOLHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Haroldo Canavarros Serra : OFICIAL

Rosário Oeste, 24 de janeiro de 19 89

regime de comunhão universal de bens anteriormente a Lei 6.515/77 com Luci Ribeiro Franco, RG.M-1.060.175-SSP-MG e CPF.037.279.556/00, residente à Rua Armando Araujo, 114-Parque Real-Rondonópolis-MT. Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada neste Cartório - Livro nº 053 fls. 145/146 em 10.01.89. Valor: Cz\$ 5.000.000,00. Dou fé. ROeste, 24.01.89. O Oficial,

R-4-441-Prot.nº28.602-Credor: BANCO DO ESTADO DE MATO GROSSO S/A-AG.RONDONOPOLIS-MT-Devedores: JAIRO FRANCO SEVERINO E S/M MARGARETE MARIA BRAGA SEVERINO; OLEGARIO SEVERINO FRANCO E S/M LUCI RIBEIRO FRANCO-Cédula Rural Hipotecária nº RO-006/002/91-CR\$ 4.032.000,00-Vencto: 15.08.92-Juros:9%a.a.-Fator de Atualização: c/base na Taxa Referencial Diária/TRD-Pagamento:15.08.92-100% do saldo devedor.Dou Fé.ROeste,08.08.91.O Oficial,

R-5-441-Prot.nº31.376-Credor:BANCO DO ESTADO DE MATO GROSSO S/A AG.RONDONOPOLIS-MT-Devedores: JAIRO FRANCO SEVERINO E S/M MARGARETE MARIA BRAGA SEVERINO;OLEGARIO SEVERINO FRANCO E S/M LUCI RIBEIRO FRANCO-Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nºRRL/006/006/92-Cr\$ 98.700.000,00-Vencto: 15.08.94-Juros:22%a.a.-Atualização monetária: 100% da TRD-Pagamento: 15.08.93 e 15.08.94.Dou fé.ROeste, 01.09.92.O Oficial,

R-6-441-Prot.nº32.157-Credor:BANCO DO ESTADO DE MATO GROSSO S/A-AG.RONDONOPOLIS-MT-Devedor:JAIRO FRANCO SEVERINO E S/M MARGARETE MARIA BRAGA SEVERINO-Garante:OLEGARIO SEVERINO FRANCO E S/M LUCI RIBEIRO FRANCO-Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nºRO/006/011/92-Cr\$ 136.895.030,00-Vencto:15.07.93-Encargos:juros de 12,50%a.a. + atualização monetária c/base em 100% da TRD-Pagamento:15.07.93.Dou fé.ROeste,17.11.92.O Oficial,

Av-7-441-Prot.nº45.217-Nos termos do OF.386/02 - SAGEL/SIAF/SEFAZ, passado em Cuiabá,MT, em 18.10.2002, assinado por Fausto de Souza Faria, Secretário de Estado de Fazenda, procede-

C.N.M.: 064147.2.0000441-50

MATRÍCULA

441

FOLHA

02

VERSO

se a esta averbação para constar as quitações das C.R.P.H. nºs 006/006/92 e 006/011/92, ficando canceladas as hipotecas registradas sob nºs 5 e 6-441. Dou fé.R.Oeste, 09.12.2002.0 Oficial, *[assinatura]*

Av-8-441-Prot.nº45.218-Nos termos do OF.410/02 - SAGEL/SIAF/SEFAZ, passado em Cuiabá,MT, em 29.10.2002, assinado por Fausto de Souza Farria, Secretário de Estado de Fazenda, procede-se a esta averbação para constar a quitação da C.R.H.nº 006/002/91, ficando cancelada a hipoteca registrada sob nº 4-441. Dou fé.R.Oeste, 09.12.2002.0 Oficial, *[assinatura]*

R-9-441-Prot.nº45.219-Nos termos da escritura pública lavrada no Cartório do 4º Ofício de Rondonópolis,MT, às fls. 107/108vº do livro nº 118, em 01.07.93, JAIRO FRANCO SEVERINO E SUA ESPOSA MARGARETE MARIA BRAGA SEVERINO, brasileiros, casados sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ele agropecuarista, RG. nº 8.880.923-SP, CPF. nº 261.519.106-30, ela professora, RG. nº 329.631-SSP/DF, CPF. nº 143.659.951-20, residentes na Rua Armando Araújo, 114, Parque Real, em Rondonópolis,MT; e OLEGÁRIO SEVERINO FRANCO E SUA ESPOSA LUCI RIBEIRO FRANCO, brasileiros, casados, ele agropecuarista, RG. nº M-1.060.175-SSP/MG, ela do lar, RG. nº 1.609.751-SSP/MG, inscritos no CPF. sob nº 037.279.556-00, residentes na Rua Armando Araújo, 114, Parque Real, em Rondonópolis,MT, VENDERAM o imóvel desta matrícula a VALDECIR FELTRIN, brasileiro, separado consensualmente, economista, RG.nº 131.973-SSP/MT, CPF. nº 079.181.781-49, residente na Rua Dom Pedro II, Edifício Monte Carlo, aptº 302, em Rondonópolis,MT, pelo valor de R\$ 1.430.000.000,00 (um bilhão, quatrocentos e trinta milhões de cruzeiros). CCIR 98/99-Nome do imóvel:Fazenda Cajamar-Código do imóvel: 904066 016586 4-Indicação para localização do imóvel: Cuiabá a Usina de Manso até margem Município sede do imóvel: Rosário Oeste-UF:MT-Área total 1.652,0 ha-Mod. Rural 31,5-Nº Mod. Rurais 33,51-Mod. Fiscal 80,0-Nº Mod. Fiscais 17,32-F.M.P. 4,0-Nome do declarante:Jairo Franco Severino. Certidão da SRF/MF nº 5.765.498-nº do imóvel na Receita Federal 1.595.124-3-ARF/Rondonópolis/MT, de 24.10.2002. Dou fé.R.Oeste, 09.12.2002.0 Oficial, *[assinatura]*

Cont. fls. 03

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT

MATRÍCULA

441

FOLHA

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

C.N.M.: 064147.2.0000441-50

13 de setembro de 2004

Av-10-441-Prot. nº 47.023-Nos termos do Ofício nº 140/2004, de 18 de agosto de 2004, extraído dos Autos de Processo nº 1995/627 do Juízo de Direito da Quarta Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, assinado por Iridê Simone Misael Silva, Escrivão(ã) Designado(a)-Portaria 170-04 em que é autor Ministério Público do Estado de Mato Grosso e réus: Valdecir Feltrin e Joel Leite Pinheiro, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fé. R. Oeste, 13.09.2004. O Oficial, *[assinatura]*

R-11-441-Prot. nº 47.357-Nos termos do mandado de 05 de novembro de 2004, passado pela Dra. Joanice Oliveira da Silva Gonçalves, Juíza Substituta, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 176/2004 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos de Ação Civil Pública-Processo nº 1995/475 do Juízo da Terceira Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora O Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Tuiutur Viagens e Turismo Ltda, Valdecir Feltrin, Nivaldo de Araújo, Oiram Ferreira Gutierrez e Roberto Aiko Mizuuti, procede-se ao registro da penhora sobre o imóvel desta matrícula para garantia da dívida. Dou fé. R. Oeste, 21.02.2005. O Oficial, *[assinatura]*

Av-12-441-Prot. nº 47.357-Nos termos do mandado de 05 de novembro de 2004, passado pela Dra. Joanice Oliveira da Silva Gonçalves, Juíza Substituta, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 176/2004 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos de Ação Civil Pública-Processo nº 1995/475 do Juízo da Terceira Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora o Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Tuiutur Viagens e Turismo Ltda, Valdecir Feltrin, Nivaldo de Araújo, Oiram Ferreira Gutierrez e Roberto Aiko Mizuuti, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do executado Valdecir Feltrin. Dou fé. R. Oeste, 21.02.2005. O Oficial, *[assinatura]*

MATRÍCULA

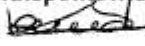
441

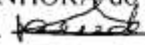
FOLHA

03

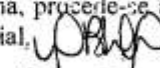
VERSO

C.N.M.: 064147.2.0000441-50

Av-13-441-Prot. nº 49.968-Nos termos do ofício nº 332/2008, de 22 de julho de 2008, assinado pelo Dr. José Zuquim Nogueira, Juiz de Direito em Substituição Legal, expedido nos Autos de Processo nº 2008/531, do Juízo da Vara Esp. Ação Cível Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Valdecir Feltrin e José Carlos M. Padilha e SITEC Engenharia e Instalações e Ivan M. Padilha, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fé. R.Oeste, 01.08.2008. O Oficial, 

R-14-441-Prot. nº 50.017 - Nos termos do Ofício nº 644/2008/DA, de 11 de agosto de 2008, assinado por Iridê Simone Misael Silva, Escrivã Designada, expedido nos Autos de Processo nº 1995/627, do Juízo da Quarta Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Valdecir Feltrin e Joel Leite Pinheiro, procede-se ao registro da PENHORA do imóvel desta matrícula para garantia da dívida. Dou fé. R.Oeste, 27.08.2008. O Oficial, 

Av-15-441-Prot. nº 50.443-Nos termos da certidão expedida em 09 de dezembro de 2008 pela escrivania da Vara Especializada de Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, assinada por Sirlene Rodrigues Machado Gimenez, Gestora Judiciária Substituta, procede-se a esta averbação para constar a existência da Ação de Execução de Sentença movida pelo Ministério Público do Estado de Mato Grosso em desfavor de Valdecir Feltrin, José Carlos M. Padilha, Ivan Padilha e Sitec Engenharia e Instalações, redistribuída em 06.05.2008 sob nº 531/2008, no valor de R\$ 634.693,74 (seiscentos e trinta e quatro mil seiscentos e noventa e três reais e setenta e quatro centavos). Dou fé. R.Oeste, 26.01.2009. O Oficial, 

R-16-441-Prot. nº 53.564- Nos termos do mandado de 07 de fevereiro de 2011, assinado pelo Dr. Angelo Juda Junior, Juiz de Direito, instruído com ato de penhora/depósito e avaliação de 18 de outubro de 2011, extraídos dos Autos de Carta Precatória - Processo nº 26837 - 2010/160 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos do Processo nº 974-44.1994.811.0041 do Juízo da Vara Esp. Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá-MT, em que é parte autora Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Valdecir Feltrin, José Carlos M. Padilha, Sitec Engenharia e Instalações e Ivan M. Padilha, procede-se ao registro da PENHORA do imóvel desta matrícula. Dou fé. R.Oeste, 18.11.2011. O Oficial, 

R-17-441-Prot. nº 61.596 de 26.12.2017- Nos termos do Ofício nº 711 de 09.11.2017, assinado pelo Dr. Luís Aparecido Bortolussi Júnior, Juiz de Direito, do auto de penhora, depósito e avaliação de 18.12.2013, extraídos dos Autos da Ação de Execução - Processo nº 3574-96.1998.811.0041 do Juízo da Vara

Cont. fls. 04

MATRÍCULA

441

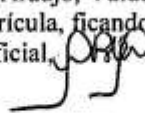
FOLHA

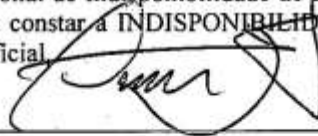
04

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALOdilmo José Canavarros Serra
OFICIAL

C.N.M.: 064147.2.0000441-50

ROSÁRIO OESTE, 26 DE dezembro DE 2017.

Especializada Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora Ministério Público e o Estado de Mato Grosso e parte ré Espólio de Nivaldo de Araujo, Nicheli Mariem Arruda Jaudy de Araújo, Valdecir Feltrin e Gaspar Jacobina Turibio, para constar o registro da PENHORA do imóvel desta matrícula, ficando como depositário Luiz Moisés Pinto Aragão de Seixas Filho. Dou fê. R. Oeste, 26.12.2017. O Oficial, 

Av-18-441-Prot. nº 63.432 de 08.03.2019-Nos termos da ordem emitida por Glaucia Lanza Spricido, aprovada por Karen Regina Okubara, da Vara Única da Comarca de Rondonópolis, MT, expedido nos Autos de Processo nº 10004222120184013602, Cadastrada na Central Nacional de Disponibilidade de Bens sob nº de protocolo 201903.0714.00731634-1A-690, de 28.02.2019, para constar a INDISPONIBILIDADE de bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fê. R. Oeste, 01.04.2019. O Oficial, 

Av-19-441-Prot. nº 63.521 de 05.04.2019-Para constar que a ordem acima, averbada sob nº 18-441, foi emitida por Glaucia Lanza Spricido da Vara Única de Rondonópolis, MT, TRF da 1ª Região. Dou fê. R.Oeste, 05.04.2019. O Oficial, 

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Código do Cartório: 317
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 8, 176, 177
BYB 11723 82,90

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução integral e fiel desta Matrícula, e tem valor de certidão.
Válida por 30 dias. O referido é verdade e dou fê.

**Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos**
Rosário Oeste - MT

Registrador: Paulenes Cardoso da Silva
Registrador Substituto: Wanilda Batista de Silva

Assinado Digitalmente por:

Nome: PAULENES CARDOSO DA SILVA:25801408835
CPF: 25801408835
HASH: 104FDB4061FB950753A774BF9A6A31B2C2FACE8C
Data e Hora da Assinatura: 27/09/2023 15:53

Verifique a Assinatura em: <https://verificador.ri.gov.br/verifier-2.6.2/>

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT

C.N.M.: 064147.2.0011199-77

MATRÍCULA

11199

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Haroldo Canavarros Serra - OFICIAL

Rosário Oeste, 19 de junho de 19 90

Imóvel rural parte da Fazenda Paraíso denominado "Fazenda Saudade do Matão" situado neste município, com área de 352,37 ha (trezentos e cinquenta e dois hectares e trinta e sete ares) e as seguintes linhas divisórias: MP-I - MP-II: partindo do MP-I, situado a 1.627,00metros do MP-IV das terras de José Silvino Moreira na encosta do Morro Redondo, no campo o alinhamento seguiu margeando a cerca de arame liso de divisa com as terras de Ornei Imóveis SC Ltda, com rumo magnético de 66º15' NW; aos 413,00metros o alinhamento entra na mata indo atravessar um Córrego aos 713,00metros; aos 1.549,00metros atravessa outro Córrego indo confrontar aos 1.973,00metros com a Pedra Preta a mais ou menos 60,00metros dentro da propriedade em uma campina; seguindo aos 2.018,00metros o alinhamento atravessa o Córrego Móvito; entrando no campo a 2.313,00metros e alcançando o MP-II a 2.448,00metros; MP-II - MP-III: do segundo marco a divisa segue com o rumo magnético de 37º05' NE margeando a cerca de divisa com a propriedade da Herbitécnica; aos 55,00metros entra na mata indo atravessar Córrego e saindo no campo passa por uma porteira aos 1.000,00metros que vai dar acesso a Faz. Boa Esperança de propriedade da Herbitécnica; seguindo sob um morro de pedra aos 1.080,00metros indo alcançar o MP-III aos 1.300,00metros; MP-III - MP-IV: do 3º marco da linha divisória segue com rumo magnético de 69º12' SE pelo espigão do morro até descer e encontrar o MP-IV aos 644,00metros no campo; MP-IV - MP-V: do 4º marco a divisa segue com rumo magnético de 83º10' SE, passando por um capão de mato sobre o terreno levemente ondulado vai alcançar aos 1.584,00metros o MP-V; MP-V - MP-VI: do 5º marco o alinhamento segue com rumo magnético de 1º07' SE atravessando um Córrego aos 70,00metros, entrando no mato e indo por dentro deste até o MP-VI aos 508,84metros; MP-VI - MP-VII: do 6º marco o alinhamento prossegue com rumo magnético de 31º29' SW atravessando uma campina por 400,00metros e entrando na mata novamente onde atravessa um Córrego por 3 vezes até encontrar o MP-VII aos 885,90metros; MP-VII - MP-I: do 7º marco o alinhamento segue com rumo magnético de 37º40' SW saindo do mato aos 189,00metros passando pela cabeceira de um Córrego e indo alcançar o MP-I aos 425,00metros; conforme memorial descritivo assinado por José Silvino Moreira Filho - CREA nº 3.951-D. INCRA nº 904 066 326 178 3-área total 2.592,0ha-F.M.P. 20,0ha-mod. fiscal 80,0-nº de mod. fiscais 9,72-Ex. 1.988 e Ofício Incra nº

C.N.M.: 064147.2.0011199-77

MATRÍCULA

11199

FOLHA

01

VERSO

1.205/90 de 30/05/90. Proprietário: JOSÉ SILVINO MOREIRA, brasileiro, pecuarista, casado sob regime de comunhão de bens com Lazir de Aquino Moreira, RG. nº 232.947-SSP-MT., CPF nº 007.279.701-00, residente à Rua Prof. André Avelino Ribeiro nº 251 - Bairro Cidade Alta - Cuiabá-MT. Matricula anterior: 7046 fls. 01 Lº 2. O Oficial,

AV-1-11.199- O proprietário assinou junto ao IBDF um termo de responsabilidade de preservação a florestas ou outra vegetação existente ficando gravada como de utilização limitada 20% da área do imóvel, conforme Av-2-7046 fls. 01 Lº 2. Dou fé. R.Oeste, 19/06/90. O Oficial,

R-2-11.199-Prot.nº 26.901- Transmitentes: JOSÉ SILVINO MOREIRA E SUA ESPOSA LAZIR DE AQUINO MOREIRA, brasileiros, casados ele pecuarista, 232.947-SSP-MT., CPF nº 007.279.701-00, ela do lar, RG. nº 5.080.463-SSP-SP., residentes à Rua Prof. André Avelino Ribeiro nº 251 - Bairro Cidade Alta - Cuiabá-MT. Adquirentes: 1º) JOSÉ EDUARDO DE ALMEIDA, casado com Lucia de Aquino Almeida, RG. nº 3.587.800-SSP-SP., CPF nº 074.252.608-91, residente à Rua Caraguatatuba nº 202 - Jardim Apolo - São José dos Campos-SP e 2º) LUPERCIO SALES DE AQUINO, casado com Angela Maria de Carvalho Aquino, RG. nº 3.587.794-SSP-SP., CPF nº 036.184.128-00, residente à Rua Licínio Leite Machado nº 98 - Santana - São José dos Campos-SP., ambos brasileiros, economistas, casados sob regime de comunhão de bens anteriormente a Lei 6.515/77. Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Cuiabá - MT - Tab. Glória Alice Ferreira Bertoli - Livro nº 293 fls. 130/132 em 02/05/90. Valor: Cr\$ 20.000,00. ITBI nº 89 de 13/06/90-Cr\$ 35.239,65. Dou fé. R.Oeste, 19/06/90. O Oficial,

R-3-11.199-Prot.nº45.220-Nos termos da escritura pública lavrada no Cartório do 1º Ofício de Cuiabá, MT, às fls. 120/121 do livro nº 311, em 10.01.95, JOSÉ EDUARDO DE ALMEIDA E SUA ESPOSA LUCIA DE AQUINO ALMEIDA, brasileiros, casados sob re-

cont.Fls.02

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com - Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiá, nº 199 - Bairro CoopHEMA - CEP.: 78.085-128 - Cuiabá MT

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT

MATRÍCULA

11.199

FOLHA

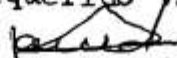
02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

C.N.M.: 064147.2.0011199-77

09 de dezembro de 2002

gime de comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, ele economista, RG. nº 3.587.800-SSP/SP, ela professora, RG. nº 4.834.875-SSP/SP, inscritos no CPF. sob nº 074.252.608-91, residentes na Rua Francisco José da Costa, nº 61, Bairro de Santana, em São José dos Campos, SP; e LUPERCIO SALES DE AQUINO E SUA ESPOSA ANGELA MARIA DE CARVALHO AQUINO, brasileiros, casados sob regime de comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, ele economista, RG. nº 3.587.794-SSP/SP, CPF. nº 036.184.128-00, ela professora, RG. nº 6.856.240-SSP/SP, CPF. nº 788.590.348-68, residentes na Rua Lincínio Leite Machado, nº 98, Bairro de Santana, em São José dos Campos, SP, VENDERAM o imóvel desta matrícula a VALDECIR FELTRIN brasileiro, casado com Márcia Miranda Siqueira Feltrin sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, pecuarista, RG. nº 131.973-SSP/MT, CPF. nº 079.181.781-49, residente na Rua Joaquim de Oliveira, nº 808, Edifício Monte Carlo, aptº 302, Vila Aurora, em Rondonópolis, MT, pelo valor de R\$21.142,20 (vinte e um mil, cento e quarenta e dois reais e vinte centavos). ITBI-R\$ 1.766,85 de 29.11.2002. CND/IBAMA nºs 51.-31105 e 51.-31107, de 21.11.2002. CCIR 98/99-Nome do imóvel: Fazenda Saudade do Matão-Código do imóvel: 904066 017140 6-Indicação para localização do imóvel: estrada do Rio Manso para Marzagão-Município sede do imóvel: Rosário Oeste-UF:MT-Área total 352,3 ha-Mod. Rural 36,2-Nº Mod. Rurais 8,30-Mod. Fiscal 80,0-Nº Mod. Fiscais 4,40-F.M.P. 4,0-Nome do declarante: José Eduardo de Almeida. Certidão da SRF/MF nº 5.765.498-nº do imóvel na Receita Federal 1.595.124-3-ARF/Rondonópolis/MT, de 24.10.2002. Dou fé.R.Oeste, 09.12.2002.O Oficial, 

Av-4-11.199-Prot. nº 47.023-Nos termos do Ofício nº 140/2004, de 18 de agosto de 2004, extraído dos Autos de Processo nº1995/627 do Juízo de Direito da Quarta Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, assinado por Iridê Simone Misael Silva, Escrivão(ã) Designado(a)-Portaria 170-04, em que é autor Ministério Público do Estado de Mato Grosso e réus: Valdecir Feltrin e Joel Leite Pinheiro, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fé.R.Oeste, 13.09.2004. O Oficial, 

MATRÍCULA

11.199

FOLHA

02

VERSO

C.N.M.: 064147.2.0011199-77

R-5-11.199-Prot. nº 47.357-Nos termos do mandado de 05 de novembro de 2004, passado pela Dra. Joanice Oliveira da Silva Gonçalves, Juíza Substituta, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 176/2004 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos de Ação Civil Pública-Processo nº 1995/475 do Juízo da Terceira Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora O Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Tuiutur Viagens e Turismo Ltda, Valdecir Feltrin, Nivaldo de Araújo, Oiram Ferreira Gutierrez e Roberto Akio Mizuuti, procede-se ao registro da penhora sobre o imóvel desta matrícula para garantia da dívida. Dou fé. R.Oeste, 21.02.2005. O Oficial, *[assinatura]*

Av-6-11.199-Prot. nº 47.357-Nos termos do mandado de 05 de novembro de 2004, passado pela Dra. Joanice Oliveira da Silva Gonçalves, Juíza Substituta, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 176/2004 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos de Ação Civil Pública-Processo nº 1995/475 do Juízo da Terceira Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora O Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Tuiutur Viagens e Turismo Ltda, Valdecir Feltrin, Nivaldo de Araújo, Oiram Ferreira Gutierrez, Roberto Akio Mizuuti, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do executado Valdecir Feltrin. Dou fé. R.Oeste, 21.02.2005. O Oficial, *[assinatura]*

Av-7-11.199-Prot. nº 49.968-Nos termos do ofício nº 332/2008, de 22 de julho de 2008, assinado pelo Dr. José Zuquim Nogueira. Juiz de Direito em Substituição Legal, expedido nos Autos de Processo nº 2008/531, do Juízo da Vara Esp. Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Valdecir Feltrin e José Carlos M. Padilha e SITEC Engenharia e Instalações e Ivan M. Padilha, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fé. R.Oeste, 01.08.2008. O Oficial, *[assinatura]*

R-8-11.199 - Prot. nº 50.017 - Nos termos do Ofício nº 644/2008/DA. de 11 de agosto de 2008.

MATRÍCULA

11.199

FOLHA

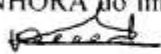
03

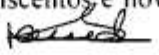
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALOdolmo José Canavarros Serra
OFICIAL

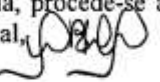
C.N.M.: 064147.2.0011199-77

ROSÁRIO OESTE, 27 DE agosto

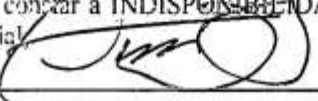
DE 2008.

assinado por Iridê Simone Misael Silva, Escrivã Designada, expedido nos Autos de Processo nº 1995/627, do Juízo da Quarta Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Valdecir Feltrin e Joel Leite Pinheiro, procede-se ao registro da PENHORA do imóvel desta matrícula para garantia da dívida. Dou fé. R.Oeste, 27.08.2008. O Oficial. 

Av-9-11.199-Prot. nº 50.443-Nos termos da certidão expedida em 09 de dezembro de 2008 pela escrivania da Vara Especializada de Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, assinada por Sirlene Rodrigues Machado Gimenez, Gestora Judiciária Substituta, procede-se a esta averbação para constar a existência da Ação de Execução de Sentença movida pelo Ministério Público do Estado de Mato Grosso em desfavor de Valdecir Feltrin, José Carlos M. Padilha, Ivan Padilha e Sitec Engenharia e Instalações, redistribuída em 06.05.2008 sob nº 531/2008, no valor de R\$ 634.693,74 (seiscentos e trinta e quatro mil seiscentos e noventa e três reais e setenta e quatro centavos). Dou fé. R.Oeste, 26.01.2009. O Oficial. 

R-10-11.199-Prot. nº 53.564- Nos termos do mandado, de 07 de fevereiro de 2011, assinado pelo Dr. Angelo Judai Junior, Juiz de Direito, instruído com auto de penhora/dépósito e avaliação, de 18 de outubro de 2011, extraídos dos Autos de Carta Precatória - Processo nº 26837 - 2010/160 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos do Processo nº 974-44.1994.811.0041 do Juízo da Vara Esp. Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá-MT, em que é parte autora Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Valdecir Feltrin, José Carlos M. Padilha, Sitec Engenharia e Instalações e Ivan M. Padilha, procede-se ao registro da PENHORA do imóvel desta matrícula. Dou fé. R.Oeste, 10.11.2011. O Oficial. 

R-11-11.199-Prot. nº 61.596 de 26.12.2017- Nos termos do Ofício nº 711 de 09.11.2017, assinado pelo Dr. Luís Aparecido Bortolussi Júnior, Juiz de Direito, do auto de penhora, depósito e avaliação de 18.12.2013, extraídos dos Autos da Ação de Execução - Processo nº 3574-96.1998.811.0041 do Juízo da Vara Especializada Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora Ministério Público e o Estado de Mato Grosso e parte ré Espólio de Nivaldo de Araujo, Nicheli Mariem Arruda Jaudy de Araújo, Valdecir Feltrin e Gaspar Jacobina Turibio, para constar o registro da PENHORA do imóvel desta matrícula, ficando como depositário Luiz Moisés Pinto Aragão de Seixas Filho. Dou fé. R. Oeste, 26.12.2017. O Oficial. 

Av-12-11.199-Prot. nº 63.432 de 08.03.2019-Nos termos da ordem emitida por Glaucia Lanza Spricido, aprovada por Karen Regina Okubara, da Vara Única da Comarca de Rondonópolis, MT, expedido nos Autos de Processo nº 10004222120184013602, Cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº de protocolo 201903.0714.00731634-IA-690, de 23.02.2019, para constar a INDISPONIBILIDADE de bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fé. R. Oeste, 01.04.2019. O Oficial. 

MATRÍCULA
11.199FOLHA
03
VERSO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

C.N.M.: 064147.2.0011199-77

Av-13-11199-Prot. n.º 63.521 de 05.04.2019-Para constar que a ordem acima, averbada sob n.º 12-11.199, foi emitida por Glaucia Lanza Spricido da ~~Vara~~ Vara Única de Rondonópolis, MT, TRF da 1ª Região. Dou fé. R.Oeste, 05.04.2019. O Oficial,

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Código do Cartório: 317
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 8, 176, 177
BYB 11830 77,20

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução integral e fiel desta Matrícula, e tem valor de certidão.
Válida por 30 dias. O referido é verdade e dou fé.

	Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos Rosário Oeste - MT
Registrador: Paulenes Cardoso da Silva Registrador Substituto: Wanilda Batista da Silva	
Assinado Digitalmente por: Nome: PAULENES CARDOSO DA SILVA;25801408835 CPF: 25801408835 HASH: 104FDB4061FB950753A774BF9A6A31B2C2FACE8C Data e Hora da Assinatura: 29/09/2023 12:08	
Verifique a Assinatura em: https://verificador.jf.gov.br/verifier-2.6.2/	

MATRÍCULA
17.666FOLHA
01

C.N.M.: 064147.2.0017666-76

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ROSÁRIO OESTE - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALOdilmo José Canavarros Serra
OFICIAL

ROSÁRIO OESTE, 09 DE dezembro DE 2002

Imóvel rural parte da Fazenda Paraíso, situado no município de Rosário Oeste, Estado de Mato Grosso, com 522,2136 ha (quinhentos e vinte e dois hectares, vinte e um ares e trinta e seis centiares) e os seguintes limites e confrontações: MP1-MP2-do marco 1 o alinhamento segue com rumo magnético de 80°17'40"SE, distância de 675,58 metros. O MP1 está localizado nas divisas das terras do Sr. Lupércio S. de Aquino e José Eduardo de Almeida, no cerrado próximo de uma estrada, a linha foi levantada por entre o cerrado, onde atravessamos uma voçoroca aos 350,00 metros. MP-2-MP-3-rumo magnético de 16°34'40"NE, distância de 462,90 metros. O MP2 se encontra na divisa da área remanescente com a área desmembrada, próxima a uma estrada, a linha foi levantada por entre o cerrado e atravessou uma garganta. MP-3-MP-4-rumo magnético de 12°02'40"NE, e medindo 305,5 metros. O MP-3 está localizado na divisa da área desmembrada, a linha foi levantada por entre o cerrado até chegarmos ao MP4. MP4-MP5-rumo magnético de 09°20'40"NE, e medindo 489,50 metros. O MP4 está situado na divisa das terras da área desmembrada com a área remanescente, saímos do MP4 caminhando por entre o cerrado até chegarmos ao MP5. MP5-MP6-rumo magnético de 45°36'40"NE, distância de 270,00 metros. O MP5 está localizado na divisa da área desmembrada com a área remanescente, saímos do MP5 caminhando por entre o cerrado até chegarmos ao MP6. MP6-MP7-rumo magnético de 33°41'40"NE, distância de 592,05 metros. O MP6 está situado na divisa da área remanescente, com a área desmembrada a linha levantada até chegarmos ao MP7, à beira da cerca de divisa do Sr. Valentino Carmo da Silva. MP7-MP8-rumo magnético de 67°55'00"SE, distância de 2.316,63 metros. O MP7 está localizado nas divisas das terras do Sr. José Silvino Moreira e do Sr. Valentino Carmo da Silva, a linha foi levantada seguindo a cerca de divisa passando aos 300,00 metros, por um morrote de pedra aos 1.800,00 metros por uma peque na serra até chegar ao MP8. MP8-MP9-rumo magnético de 37°05'00"NE, distância de 2.264,00 metros. O MP8 está localizado na divisa das terras da Fazenda Boa Esperança, a linha foi levantada seguindo cerca de divisa passando por morrote de pedra. MP9-MP10-rumo magnético de 69°12'00"SE, distância de 644,00 metros. O MP9 está localizado nas divisas das terras do Sr. Lupercio e Sr. José Eduardo. MP10-MP1-rumo magnético de 83°10'00"SE, distância de 1.584,00 metros. O MP10 está localizado nas divisas das terras do Sr. Lupercio e Sr. José Eduardo, a linha foi levantada paralela à cerca de arame até chegar ao MP1; conforme planta e memorial descritivo assinados por Juliano M. de Almeida-Engenheiro Agrônomo-CREA 9.044/D. CCIR-98/99-Nome do imóvel: Fazenda Paraíso do Matão-Código do imóvel: 904066 326178 3-Indicação para localização do imóvel: est. Rio Manso Dist. Marzagão-Município sede do imóvel: Rosário Oeste-UF:MT-Área total 2.239,7 ha-Mod. Rural 31,7-Nº Mod. Rurais 30,01-Mod. Fiscal 80-Nº Mod. Fiscais 27,99-F.M.P. 4,0-Nome do declarante: José Silvino Moreira. Certidão da SRF/MF nº 5.765.498-nº do imóvel na Receita Federal 1.595.124-3-ARF/Rondonópolis/MT, de 24.10.2002 Proprietário: JOSÉ SILVINO MOREIRA, brasileiro, casado com Lazir de Aquino Moreira, pecuarista, RG nº 232.947-SSP/MT, CPF nº 007.279.701-00, residente em Cuiabá, MT, Matrícula Anterior: 7046 fls. 01 do livro 2, de 04.07.1985. O Oficial *[assinatura]*

Av-1-17.666- Nos termos da certidão da matrícula anterior, de nº 7046, encontra-se lançada na mesma o seguinte ato: Av-2-7046 de 03.11.89-Termo de responsabilidade de preservação à floresta ou outra vegetação existente, assinado pelo proprietário e o IBAMA/MT, ficando gravada como de utilização limitada 20% da área do imóvel. Dou fé. R.Oeste, 09.12.2002. O Oficial *[assinatura]*

R-2-17.666-Prot. nº 45.223- Nos termos da escritura pública lavrada no Cartório do 1.º Ofício de Cuiabá, MT, às fls. 122/123 do livro nº 311, em 10.01.95, re-ratificada às fls. 071/072 do livro nº 329, em 28.11.2002, JOSÉ SILVINO MOREIRA E SUA ESPOSA LAZIR DE AQUINO MOREIRA, brasileiros, casados sob regime de comunhão de bens anteriormente a Lei 6.515/77, ele pecuarista, RG nº 232.947-SSP/MT, ela do lar, RG nº 5.080.463-SSP/SP, inscritos no CPF sob nº 007.279.701-00, residentes na Rua Prof. André Avelino Ribeiro, nº 251, Bairro Cidade Alta, em Cuiabá, MT, VENDERAM o imóvel desta matrícula a VALDECIR FELTRIN, brasileiro, casado com Márcia Miranda Siqueira Feltrin sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, pecuarista, RG nº 131.973-SSP/MT, CPF nº 079.181.781-49, residente na Rua Joaquim de Oliveira, nº 808, Edifício Monte Carlo, aptº 302, Vila Aurora, em Rondonópolis, MT, pelo valor de R\$ 31.332,80 (trinta e um mil, trezentos e trinta e dois reais e oitenta centavos) ITBI-R\$ 2.616,06 de 29.11.2002. CND/IBAMA nº 51.-31104 de 21.11.2002. Dou fé. R. Oeste, 09.12.2002. O Oficial, *[assinatura]*

Av-3-17.666-Prot. nº 47.023-Nos termos do Ofício nº 140/2004, de 18 de agosto de 2004, extraído dos Autos de Processo nº 1995/627 do Juízo de Direito da Quarta Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, assinado por Iriné Simone Misael Silva, Escrivão(a) Designado(a)-Portaria 170-04, em que é autor Ministério Público do Estado de Mato Grosso e réus Valdecir Feltrin e Joel Leite Pinheiro, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fé. R.Oeste, 13.09.2004. O Oficial, *[assinatura]*

R-4-17.666-Prot. nº 47.357-Nos termos do mandado de 05 de novembro de 2004, passado pela Dra. Joarice Oliveira da Silva Gonçalves, Juíza Substituta, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 176/2004 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos de Ação Civil Pública - Processo nº 1995/475 do Juízo da Terceira Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora O Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Tuatur Viagens e Turismo Ltda, Valdecir Feltrin, Nivaldo de Araújo, Oiram Ferreira Gutierrez e Roberto Aiko Mizuuti, procede-se ao registro da penhora sobre o imóvel desta matrícula para garantia da dívida. Dou fé. R. Oeste, 21.02.2005. O Oficial, *[assinatura]*

Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogerio3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiáí, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

MATRÍCULA

17.666

FOLHA

01

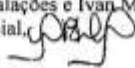
VERSO

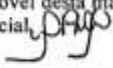
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

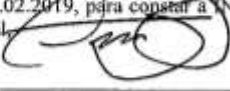
Av-5-17.666-Prot. nº 47.357-Nos termos do mandado de 05 de novembro de 2004, passado pela Dra. Joaice Oliveira da Silva Gonçalves, Juíza Substituta, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 176/2004 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos de Ação Civil Pública - Processo nº 1995/475 do Juízo da Terceira Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora O Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Tuintur Viagens e Turismo Ltda, Valdecir Feltrin, Nivaldo de Araújo, Oiram Ferreira Gutierrez e Roberto Aiko Mizniti, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do executado Valdecir Feltrin. Dou fé. R.Oeste, 21.02.2005. O Oficial, 

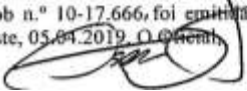
Av-6-17.666-Prot. nº 49.968-Nos termos do ofício nº 332/2008, de 22 de julho de 2008, assinado pelo Dr. José Zuquim Nogueira, Juiz de Direito em Substituição Legal, expedido nos Autos de Processo nº 2008/531, do Juízo da Vara Esp. Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Valdecir Feltrin e José Carlos M. Padilha e SITEC Engenharia e Instalações e Ivan M. Padilha, procede-se a esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fé. R.Oeste. 01.08.2008. O Oficial, 

Av-7-17.666-Prot. nº 50.443-Nos termos da certidão expedida em 09 de dezembro de 2008 pela escrivania da Vara Especializada de Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, assinada por Sirlene Rodrigues Machado Gimenez, Gestora Judiciária Substituta, procede-se a esta averbação para constar a existência da Ação de Execução de Sentença movida pelo Ministério Público do Estado de Mato Grosso em desfavor de Valdecir Feltrin, José Carlos M. Padilha, Ivan Padilha e Sitec Engenharia e Instalações, redistribuída em 06.05.2008 sob nº 531/2008, no valor de R\$ 634.693,74 (seiscentos e trinta e quatro mil seiscentos e noventa e três reais e setenta e quatro centavos). Dou fé. R.Oeste. 26.01.2009. O Oficial, 

R-8-17.666-Prot. nº 53.564 -Nos termos do mandado de 07 de fevereiro de 2011, assinado pelo Dr. Angelo Judai Junior, Juiz de Direito, instruído com auto de penhora/dépósito e avaliação de 18 de outubro de 2011, extraídos dos Autos de Carta Precatória - Processo nº 26837 - 2010/160 do Juízo da Vara Única da Comarca de Rosário Oeste, MT, expedida nos Autos do Processo nº 974-44.1994.811.0041 do Juízo da Vara Esp. Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá-MT, em que é parte autora Ministério Público do Estado de Mato Grosso e parte ré Valdecir Feltrin, José Carlos M. Padilha, Sitec Engenharia e Instalações e Ivan M. Padilha, procede-se ao registro da PENHORA do imóvel desta matrícula. Dou fé. R.Oeste, 10.11.2011. O Oficial, 

R-9-17.666-Prot. nº 61.596 de 26.12.2017- Nos termos do Ofício nº 711 de 09.11.2017, assinado pelo Dr. Luis Aparecido Bortolussi Júnior, Juiz de Direito, do auto de penhora, depósito e avaliação de 18.12.2013, extraídos dos Autos da Ação de Execução - Processo nº 3574-96.1998.811.0041 do Juízo da Vara Especializada Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, MT, em que é parte autora Ministério Público e o Estado de Mato Grosso e parte ré Espólio de Nivaldo de Araújo, Nicheli Mariem Arruda Jaudy de Araújo, Valdecir Feltrin e Gaspar Jacobina Turibio, para constar o registro da PENHORA do imóvel desta matrícula, ficando como depositário Luiz Moisés Pinto Aragão de Seixas Filho, Dou fé. R. Oeste, 26.12.2017. O Oficial, 

Av-10-17.666-Prot. nº 63.432 de 08.03.2019-Nos termos da ordem emitida por Glaucia Lanza Spricido, aprovada por Karen Regina Okubara, da Vara Única da Comarca de Rondonópolis, MT, expedido nos Autos de Processo nº 10004222120184013602, Cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº de protocolo 201903.0714.00731634-1A-690, de 28.02.2019, para constar a INDISPONIBILIDADE de bens do requerido Valdecir Feltrin. Dou fé. R. Oeste, 01.04.2019. O Oficial, 

Av-11-17.666-Prot. nº 63.521 de 05.04.2019-Para constar que a ordem acima, averbada sob nº 10-17.666, foi emitida por Glaucia Lanza Spricido da Vara Única de Rondonópolis, MT, TRF da 1ª Região. Dou fé. R.Oeste, 05.04.2019. O Oficial, 



Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogerio3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiáí, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

16.2 - FOTOS DA VISTORIA "IN LOCO"

PORTEIRA DA FAZENDA



FOTO DA VEGETAÇÃO E RELEVO DA AREA



FOTO DA VEGETAÇÃO E DO SOLO, COM SINAIS DE SEMOVENTES



RIO AGUAÇÚ



Paulo Rogério Santos da Silva

Email: paulorogério3103@gmail.com – Tel.: (65) 99920-9999

Rua Jundiaí, nº 199 – Bairro CoopHEMA – CEP.: 78.085-128 – Cuiabá MT

COORDENADAS DA PORTEIRA DA FAZENDA



CASA DA PROPRIEDADE, QUE SERVE DE SEDE E CASA DO CASEIRO



CURRAL COM EMBARCADOR



CAIXA D'AGUA NA SEDE



POÇO ARTESIANO



PECUÁRIA NA REGIÃO



HORTALIÇAS E ARVORES FRUTIFERAS COM IRRIGAÇÃO DE SUPERFÍCIE



PLANTAÇÃO DE MANDIOCA PARA SUBSISTENCIA DO CASEIRO

