

BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS

RUA SANTO AMAR, 71 - 14º andar
TELEFAX: 3107-2299/ 3242-3040 SAO PAULO

BNI

Fundado em 1981 30 ANOS

fls. 803

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

solicitado pela empresa

WOODS AGRONEGÓCIOS LTDA.

para efetuar a

AVALIAÇÃO

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU

MUNICÍPIO DE GAÚCHA DO NORTE

ESTADO DE MATO GROSSO

MAIO/2015

BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS

RUA SANTO AMARO, 71 - 14º andar
TELEFAX: 3107-2299/ 3242-3040 SAO PAULO

BNI
Desde
1951 30 anos

fls. 872

A **BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS**, empresa especializada em **avaliações** e **estudos patrimoniais**, incumbida pela empresa **WOODS AGRONEGÓCIOS LTDA.** para efetuar a **AVALIAÇÃO** da **FAZENDA SÃO JUDAS TADEU**, no **MUNICÍPIO DE GAÚCHA DO NORTE, ESTADO DO MATO GROSSO**, tendo procedido, pelo seu **DEPARTAMENTO DE AVALIAÇÕES**, as diligências que se tornaram necessárias, apresenta o resultado das observações efetuadas, através do presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Como o presente laudo tem a finalidade de avaliar a **FAZENDA SÃO JUDAS TADEU**, situada no **MUNICÍPIO DE GAÚCHA DO NORTE, ESTADO DO MATO GROSSO**, a matéria nele tratada foi assim subdividida:

CAPÍTULO 1

O OBJETO DA AVALIAÇÃO

CAPÍTULO 2

SITUAÇÃO E ACESSO

CAPÍTULO 3

CARACTERÍSTICAS LOCAIS

CAPÍTULO 4

CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATIVO

CAPÍTULO 5

AVALIAÇÃO

CAPÍTULO 6

CONCLUSÃO

CAPÍTULO 1

O OBJETO DA AVALIAÇÃO

CAPÍTULO 1**O OBJETO DA AVALIAÇÃO****1.1 - CARACTERIZAÇÃO**

Trata-se de avaliar uma propriedade rural, situada no **ESTADO DO MATO GROSSO**, a margem direita do **RIO COUTO MAGALHÃES**, no **MUNICÍPIO DE GAÚCHA DO NORTE**.

Com a superfície total de **2.037,00ha**, está devidamente registrada na **Matrícula nº 15.679**, do **Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças**, cuja certidão consta, por cópia, no **ANEXO Nº 2**, originando-se de título emitido pelo **GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO**.

Tem a forma de um quadrilátero irregular, como se vê da planta no **ANEXO Nº 3**, assim descrita no Título de Propriedade:

"...No lugar denominado "TADEU", com a superfície de 2.037,00ha (dois mil e trinta e sete hectares), achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º a 1.500 metros da margem direita do Rio Couto Magalhães, onde foi cravado o MP; em terras pantanais confrontando-se com terras de Joaquim

- 5 -

Natal; o 2º no campo em comum com terras de Vitório Januário e Joaquim Natal, a 6.700 metros do 1º ao rumo de 90º00' este limitando com terras de Joaquim Natal; o 3º a 2.000 metros do 2º ao rumo Nerio magnético, dividindo com terras de Manu Malzhansam e de Leonidas - Tons; o 4º divisório Heny Malhansan no campo, na orlada mata a 1.700 metros do 4º, situado à margem direita do Rio Couto Magalhães a 9.700 metros do 3º ao rumo de 90º00' e a 2.236 metros do 1º ao rumo de 26º34'SE, sendo a margem direita do Rio Couto Magalhães, limitando ao lote entre o 4º e 1º Marcos"

1.2 - TOPOGRAFIA

A região é de topografia muito plana, à semelhança da maioria das terras da bacia do **RIO XINGÚ**, como se infere das fotografias, apresentadas no **ANEXO Nº 1** deste laudo.

O imóvel está situado em cota aproximada de **400 metros** acima do nível do mar, como conforme **CARTA DO BRASIL**, em **Escala 1.1000.000**, editada pelo **IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA**.

1.3 - CONSTITUIÇÃO

1.3.1 - COBERTURA

A cobertura vegetal é constituída por cerrado, com, cerca de 25% (vinte e cinco por cento) em áreas de pastagens, como atestam as fotografias do **ANEXO N° 1**.

1.3.2 - HIDROGRAFIA

A superfície é bem servida de aguadas constantes, já que entestada com o **RIO COUTO MAGALHÃES** e é cortada por pequenos afluentes do mesmo Rio.

1.4 - CLIMA

O clima da região é quente e úmido, ou equatorial úmido, com temperatura média anual, em torno de, **30° C**, com precipitação média de **2.000mm**.

- 7 -

1.5 - BENFEITORIAS

Não há benfeitorias avaliáveis, pois o existente é de pouco valor proporcional ao das terras.

CAPÍTULO 2

SITUAÇÃO E ACESSO

CAPÍTULO 2**SITUAÇÃO E ACESSO****2.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel está localizado na **REGIÃO CENTRO OESTE DO BRASIL**, no **ESTADO DO MATO GROSSO**, cuja configuração é mostrada no mapa apresentado na folha que segue.

Situa-se a área em estudo no **MUNICÍPIO DE GAÚCHA DO NORTE**, distando, em linha reta, **25 quilômetros** da sede do município e igual distância da **Rodovia Estadual/MT-129**.

A área pode ser alcançada por via terrestre, a partir da **Cidade de Gaúcha do Norte**, em pequena distância pela **Rodovia Estadual MT-129**, em direção ao Norte, sendo a maior parte do trajeto, por estrada secundária, até a fazenda.

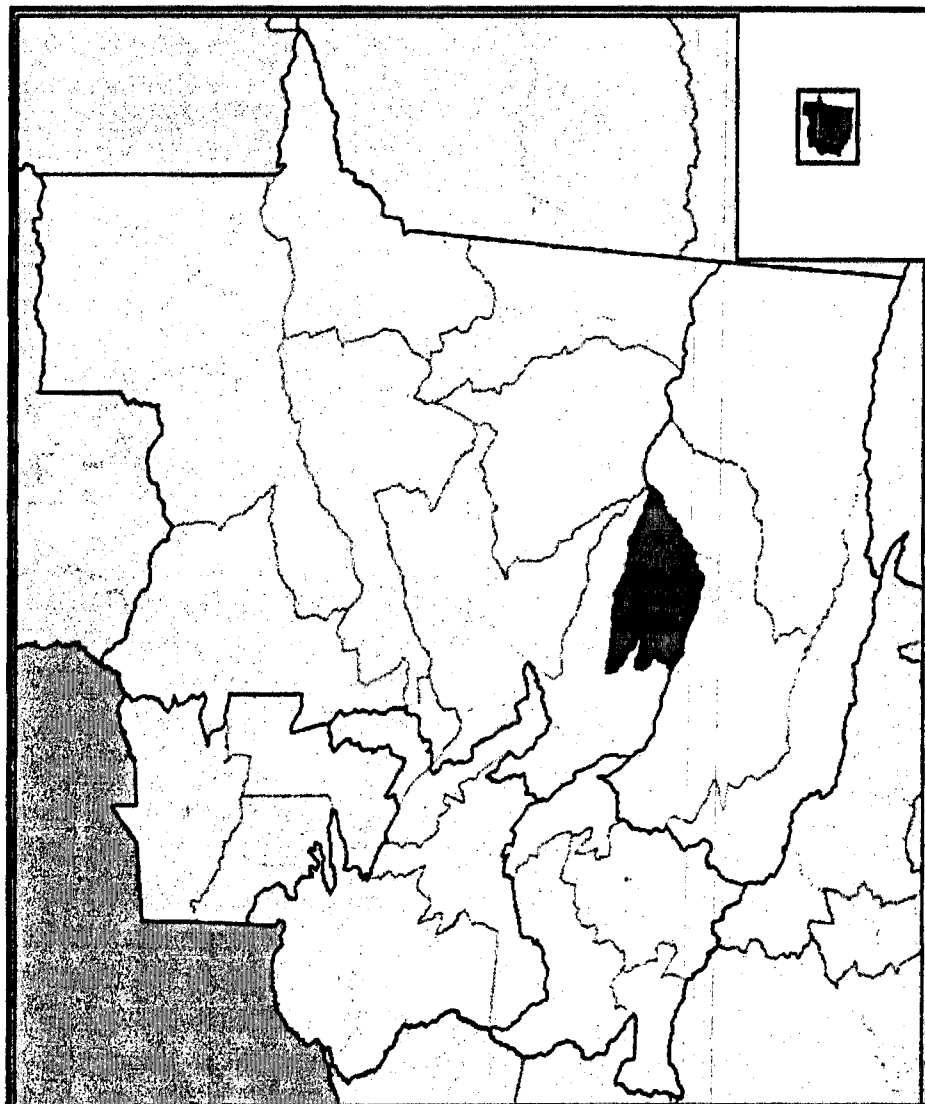
BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS

RUA SANTO AMARO, 71 - 14º andar
TELEFAX: 3107-2299 / 3242-3040 SAO PAULO

BNI

Desde 1951 30 anos

- 10 -



BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS

RUA SANTO AMARO, 71 - 14º andar
TELEFAX: 3107-2299 / 3242-3040 SAO PAULO

BNI

Desde
1941 30 ANOS

fls. 882

- 11 -

Em termos cartográficos, a área avalianda está a:

12°59'00" de Latitude Sul e
53°10'00" de Longitude W. Gr.

Esta localização é mostrada na planta
apresentada na folha que segue.

BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS

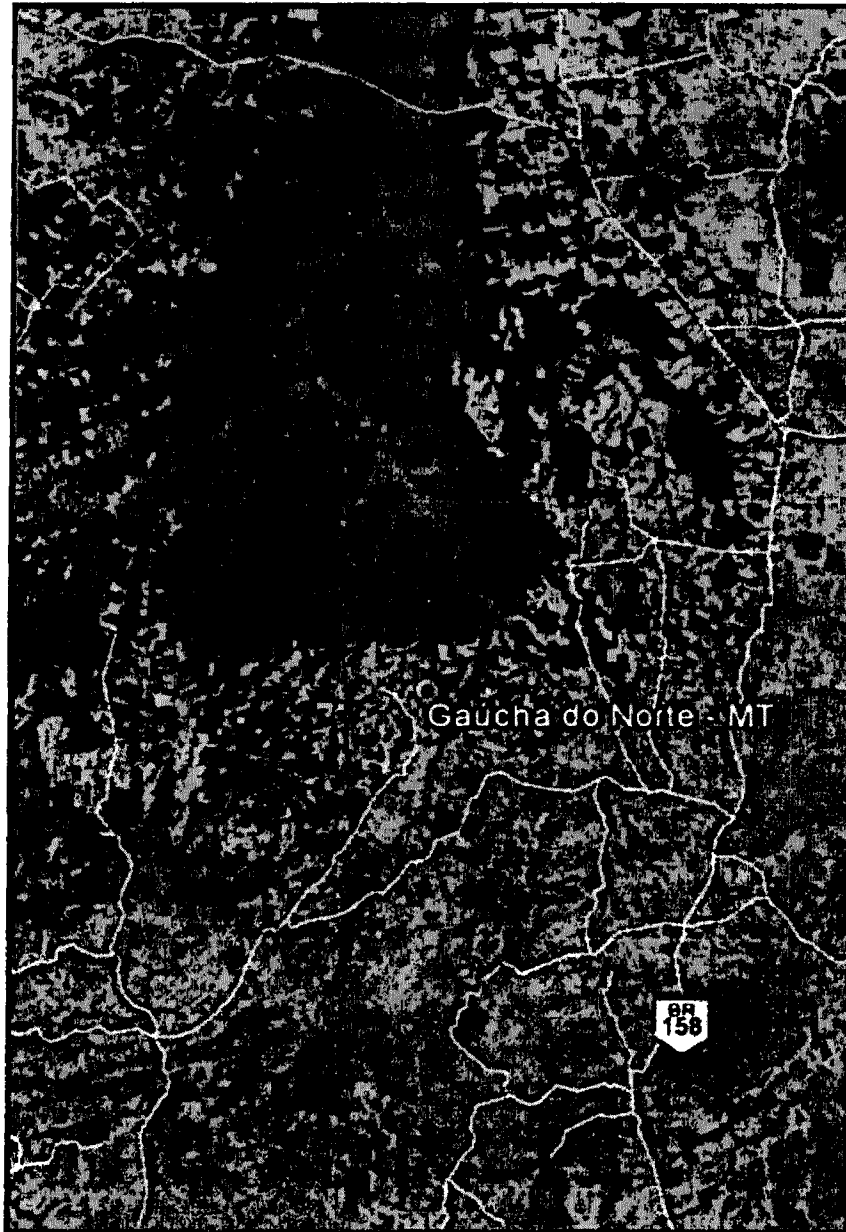
RUA SANTO AMARO, 71 - 14º andar
TELEFAX: 3107-2299/ 3242-3040 SAO PAULO

BNI

Desde 1953 30 ANOS

fls. 885

- 12 -



BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS

RUA SANTO AMARO, 71 - 14º andar
TELEFAX: 3107-2299/ 3242-3040 SAO PAULO

BNI

Desde
1951 30 anos

fls. 888

- 13 -

CAPÍTULO 3

CARACTERÍSTICAS LOCAIS

CAPÍTULO 3

CARACTERÍSTICAS LOCAIS

3. 1 - GAÚCHA DO NORTE

O município de **GAÚCHA DO NORTE**, onde se encontra a fazenda em estudo, está na micro região de **Paranatinga**, distando, aproximadamente, **600km** da **Capital do Estado - Cuiabá**.

Fundado em 1996, por agricultores gaúchos é, na atualidade, a cidade que apresenta crescente evolução.

Seu desenvolvimento está apoiado na agricultura e pecuária, em áreas de cerrado médio.

CAPÍTULO 4

CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATIVO

CAPÍTULO 4

CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATIVO

4.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Via de regra, quatro são os critérios avaliativos recomendados pela técnica especializada para a determinação do valor de um imóvel rural, endossados pelas **NORMAS BRASILEIRAS REGISTRADAS NBR-14.653-1/3** da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS** reproduzidas no **ANEXO N° 4**, quais sejam:

MÉTODO COMPARATIVO

MÉTODO INVOLUTIVO

MÉTODO EVOLUTIVO e

MÉTODO DA RENDA

Segundo preconiza a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, versão 2011**, do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia** (v. **ANEXO N° 6**), tais métodos tem as seguintes aplicações:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, glebas, áreas rurais, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados similares ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de existência de dados amostrais similares ao avaliando. É caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais similares ao avaliando em imóvel que admite a realização de um empreendimento.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, onde o imóvel é equiparado a quantia que se obtém capitalizando, a uma taxa adequada de juros, os rendimentos que produz ou poderia produzir.

4.2 - O MÉTODO UTILIZADO

A avaliação será feita pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** uma vez que o mercado imobiliário local oferece elementos suficientes para se formar uma convicção sobre os valores unitários da região, para áreas rurais.

4.3 - VALOR DA TERRA

Será obtido pela aplicação do **VALOR UNITÁRIO (q)**, na área total do imóvel.

Para a fixação do **VALOR UNITÁRIO DA TERRA (q)**, utilizou-se de detalhada pesquisa de mercado, constante das **"FICHAS DE AVALIAÇÃO"**, que estão apresentadas no **ANEXO N° 5**.

Mencionadas **"FICHAS DE AVALIAÇÃO"** são resultantes de pesquisas efetuadas na região, valendo-se dos mais diversos meios de informações possíveis, sendo basicamente das seguintes origens:

- **Ofertas de vendas publicadas nos principais veículos da imprensa;**
- **Ofertas de venda local;**
- **Oferta na internet;**
- **Informações junto a imobiliárias locais.**

BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS

RUA SANTO AMARO, 71 - 14º andar
TELEFAX: 3107-2299 / 3242-3040 SAO PAULO

BNI

Desde
1941 30 anos

fls. 892

- 19 -

Nas referidas **"FICHAS DE AVALIAÇÃO"** cada um dos elementos foi objeto de tratamento adequado, para permitir a homogeneização a um padrão equiparável ao caso em tela, tendo-se presente os ditames da **NER - 14.653-1/3 (ANEXO N° 4)** e das **NORMAS PARA AVALIAÇÕES.**

BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS

RUA SANTO AMARO, 71 - 14º andar
TELEFAX: 3107-2299/ 3242-3040 SAO PAULO

BNI

Desde
1941 30 anos

fls. 823

- 20 -

CAPÍTULO 5

AVALIAÇÃO

CAPÍTULO 5**AVALIAÇÃO****5.1.1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO**

Para conhecer o **VALOR UNITÁRIO DA TERRA** (q) foram tomados em consideração, como já se esclareceu, todos os dados fornecidos pelo mercado imobiliário da região, tendo sido os elementos comparativos resultantes de pesquisas devidamente ponderadas.

Essa pesquisa compreendeu uma série de elementos, relacionados no **ANEXO Nº 5**, que levam com segurança, a conclusão sobre o seguinte **VALOR UNITÁRIO**:

VALOR UNITÁRIO DA TERRA (q)**R\$ 7.300,00/ha****(SETE MIL E TREZENTOS POR HECTARE)**

5.2 - VALOR DA TERRA (V_T)

Conhecido o **VALOR UNITÁRIO DA TERRA** (q), ajustado às peculiaridades da área em questão, o **VALOR GLOBAL DA TERRA** (V_T) será encontrado pela fórmula:

$$V_T = q \times S$$

Onde:

$$\begin{aligned} V_T &= \text{VALOR DA TERRA} = \text{procurado} \\ q &= \text{VALOR UNITÁRIO} = \text{R\$ 7.300,00/ha} \\ S &= \text{ÁREA} = 2.037,00\text{ha} \end{aligned}$$

Substituindo, tem-se:

$$\begin{aligned} V_T &= \text{R\$ 7.300,00/ha} \times 2.037,00\text{ha} = \text{R\$ 14.870.100,00} \\ &\text{arredondado} = \text{R\$ 14.900.000,00} \end{aligned}$$

Daí:

VALOR DA ÁREA	R\$ 14.900.000,00
(QUATORZE MILHÕES NOVECENTOS MIL REAIS)	

CAPÍTULO 6

CONCLUSÃO

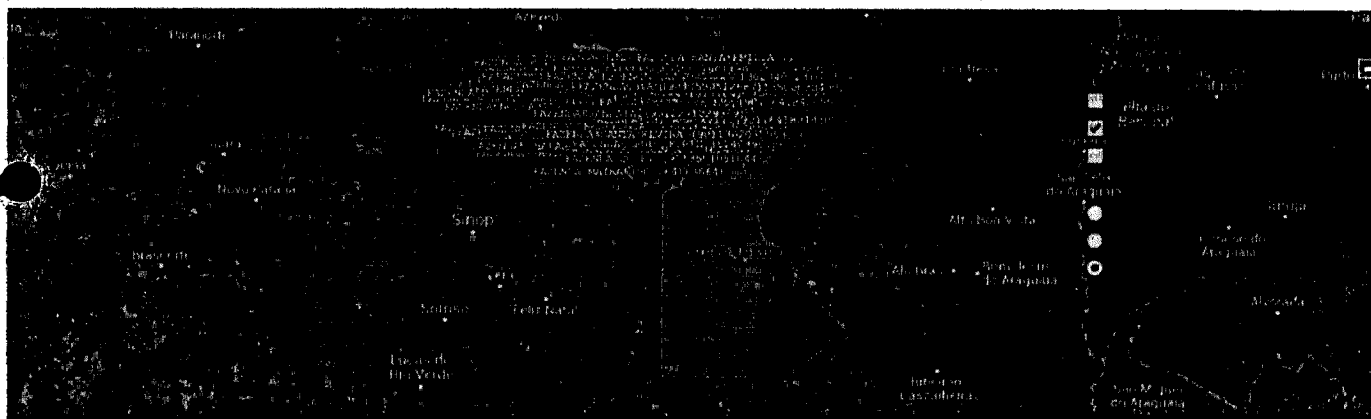
RELAÇÃO DE ANEXOS

- ANEXO Nº 1** - **FOTOGRAFIAS.**
- ANEXO Nº 2** - **MATRÍCULA Nº 15.679- 1º CARTÓRIO DE BARRA DO GARCAS.**
- ANEXO Nº 3** - **PLANTA DA ÁREA.**
- ANEXO Nº 4** - **NORMAS BRASILEIRAS REGISTRADAS NBR-14653-1/3 DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT.**
- ANEXO Nº 5** - **FICHAS DE AVALIAÇÃO (PESQUISA DE MERCADO).**
- ANEXO Nº 6** - **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - 2011.**
- ANEXO Nº 7** - **CURRÍCULO DA BOLSA NACIONAL DE IMÓVEIS.**

Requerimento de Certificação

Protocolo	2f6c0e74-76ff-4c50-8d70-27d4f30319e4
Data e Hora	20/03/2014 18:29
Credenciado	LOBATO TAKAHASHI (ALO)
Finalidade	Certificação
Arquivo	① SIGEF_GLEBA_MAIKA_B.ods (/media/submissoes/2014/03/20/SIGEF_GLEBA_MAIKA_B.ods)
Status	Aceita

Mapa



Relatório de Análise

Planilha	Nome da Área	Nome/Razão Social	CPF/CNPJ	Resultado	Planta	Memorial
① SIGEF_GLEBA_MAIKA_B.ods (/media/planilhas/2014/03/21/122050-130341.ods)	Gleba Maika B	Instituto de Terras de Mato Grosso	03.831.971/0001-71	Aceita	(/submissao/submissao/planilha/130341/planta/)	(/submissao/submissao/planilha/130341/memorial/)
21/03/2014 22:26	[ALERTA] A parcela 001 da submissão está localizada a até 1km de Terras Indígenas em estudo Rio Arraias/BR 080.					
21/03/2014 22:26	[ALERTA] A parcela 001 da submissão está localizada nas Terra Indígenas em estudo Rio Arraias/BR 080.					
21/03/2014 22:26	[ALERTA] Uma das parcelas submetidas se sobrepõe a outro objeto Parque do Xingu na base de dados do SIGEF.					
21/03/2014 22:26	[ALERTA] A parcela 001 da submissão está em conflito com os imóveis FAZENDA 3 A (9040580512687), FAZENDA IBICABA XXII (9013500038400), FAZENDA BACURI (9014401017104), FAZENDA RIBEIRÃO GRANDE (9011642163307), FAZENDA ESPIGÃO DA SERRA I (9501738616180), FAZENDA REDENÇÃO IV E V (9011302040723), FAZENDA REDENÇÃO II (9011302040219), FAZENDA REDENÇÃO III (9011302040308), FAZENDA REDENÇÃO I (9021441042132), FAZENDA FIGUEIRA BRANCA (9010322671634), FAZENDA CHAPADÃO (9500505371602), FAZENDA DOIS IRMÃOS (9014401016809), FAZENDA LUZAY I - II - III - IV (9011302040642), FAZENDA CURITIBANA (9010240961561), FAZENDA BOM SUCESSO I (9501813393850), FAZENDA ALMEIDA (9011131128953), FAZENDA ESPERANÇA (9331121016647), FAZENDA SANTA ELVIRA (9011302035053), FAZENDA CURUA (9013501029464), FAZENDA JANDAJÁ (9012291029389), FAZENDA PRINCESA DA UNIÃO (9501730428890), FAZENDA RIO AZUL (9501577455882), FAZENDA LUANA (9010322715860), FAZENDA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ (9010322993917), FAZENDA AGROPECUÁRIA CAJABI S/A (9010322671553), FAZENDA IBICABA XVII (9011641804830), FAZ. ÁGUA DA SERRA (9013501035782), FAZENDA PANORAMA (9010240961480), FAZENDA AGROPECUÁRIA CAJABI S/A (9010322671553), FAZENDA AGROPECUÁRIA PARAÍSO (9040580438266), FAZENDA BOA SORTE (9010327819400), FAZENDA BOM SUCESSO II (9501738609990), FAZENDA CRISTALINA (9010322982982), FAZENDA TAQUARUÇU (9010320926309), FAZENDA IBICABA XVI (9011641842090), FAZENDA AGROPECUARIA AMAZONAS (9040580437880), FAZENDA SANTA EMÍLIA II (9500418590870), FAZENDA ESPIGÃO DA SERRA (9501738616008), FAZENDA SANTA BRANCA (9013501027178), FAZENDA TARUMÃ (9013501027259), FAZENDA MAIKA (9011641638646), FAZENDA GRUPO FORTE (8240390186005), FAZENDA RECANTO FELIZ (9501811888240), FAZENDA TRÊS PONTAS (9011641853458), FAZENDA SÃO JUDAS TADEU (9500177309988), FAZENDA DOM BENJAMIM III (9010320215470), FAZENDA BANDEIRANTE II (9011642145236), FAZENDA VERA (9013501051982), FAZENDA SAO DANIEL IV (9013501013622), FAZENDA ALVORADA (9013501019078), FAZENDA ELDORADO DO XINGU (9500331299508), FAZENDA MORENA (9020981255120), FAZENDA MORRO ALTO (9011561410202), FAZENDA SANTA					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS NEPOMUCENO DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2026 às 09:10 , sob o número ~~WJCP2670000772~~ 72. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000292-73.2023.8.26.0294 e código 4KZVe4LA.

(<http://www.mda.gov.br>)



Tabelionato, Registro Imobiliário, Registro de Títulos e Documentos - Protesto de Títulos
Rua Cel. Antonio Cristino Cortes, 17 - Cidade Velha - Telefax: (66) 3401-3456

Joanne Varjão
Tobelo Substituto



Certifico e dou fé, que às fls. 96 do livro 3-T de transcrição das transmissões desta comarca, foi transcrito em 20 de maio de 1968 sob o nº 12.144 de ordem... Um lote de terras pastais e lavradas situado neste município e comarca de Barra do Garças – MT no lugar denominado “São Judas Tadeu”, com a superfície de 2.037 hectares, achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º, a 1.050 metros da margem direita do rio Couto Magalhães, onde foi cravado o M 1 A em terras de pântanos confrontando com terras de Joaquim Natal; o 2º no campo, comum com terras de Vitório Januário e Joaquim Natal, a 8.700 metros do 1º ao rumo de 90°00’Este, limitando com terras de Joaquim Natal; o 3º a 2.000 metros do 2º ao rumo Norte Magnético, dividindo com terras de Harry Holzhausen e de Leonide Torre; o 4º divisório de Hary Holzhausen, com campo na orla da mata, ao 1.716metros do 4º, situado a margem direita do rio Couto Magalhães a 9.700 metros do 3º, ao rumo de 90°00’Oeste e a 9.236metros do 1º ao rumo de 26°34’SE, sendo a margem direita do rio Couto Magalhães, limite do lote entre o 4º e 1º marcos; devidamente transcrito neste cartório imobiliário sob nº 2.283 do livro 3-D. **ADQUIRNETE:** João Bosco Antunes Teixeira, brasileiro, casado, pecuarista, residente em Bom Jardim - GO. **TRANSMITENTE:** Juracy Gearharde e sua esposa, brasileiros, casados, residentes em Martinópolis - SP. **FORMA DO TITULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura pública de compra e venda lavrada nestas Notas no livro 11, fls. 153 em 14 de maio de 1968. **VALOR DO CONTRATO:** NCr\$ 4.000,00. **AVERBAÇÕES:** Vendeu toda área ao José Casal de Rey Júnior, vide registro 19.588 do livro 3-AN. É o que cumpre certificar nos termos dos livros e/ou documentos presentes nos arquivos desta serventia.

O referido é verdade e dou fé.

Barra do Garças, 01 de abril de 2009.



República Federativa do Brasil

COMARCA DE BARRA DO GARÇAS - ESTADO DE MATO GROSSO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE BARRA DO GARÇAS

Tabelionato, Registro Imobiliário, Registro de Títulos e Documentos - Protesto de Títulos
Rua Cel. Antonio Cristino Cortes, 17 - Cidade Velha - Telefax: (66) 3401-3456

Daniilo Varjão Alves
Tabelião Substituto

Joanne Varjão
Tabelião Substituto

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que às fls. 102 do livro 3-D de transcrição das transmissões desta comarca, foi transcrito em 29 de março de 1958 sob o nº 2.283 de ordem... Título definitivo de terras pastais e lavradas, situado neste município e comarca, no lugar denominado "São Judas Tadeu", o qual tem a configuração de um quadrilátero irregular e a superfície de 2.037 hectares, achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º, a 1.050 metros da margem direita do rio Couto Magalhães, onde foi cravado o M 1 A em terras de pântanos confrontando com terras de Joaquim Natal; o 2º no campo, comum com terras de Vitório Januário e Joaquim Natal, a 8.700 metros do 1º ao rumo de 90º00'Este, limitando com terras de Joaquim Natal; o 3º a 2.000 metros do 2º ao rumo Norte Magnético, dividindo com terras de Harry Holzhausen e de Leonide Torre; o 4º divisório de Harry Holzhausen, com campo na orla da mata, ao 1.716 metros do 4º, situado a margem direita do rio Couto Magalhães a 9.700 metros do 3º, ao rumo de 90º00'Oeste e a 9.236 metros do 1º ao rumo de 26º34'SE, sendo a margem direita do rio Couto Magalhães, limite do lote entre o 4º e 1º marcos; como tudo consta do memorial e planta. **ADQUIRNETE:** Juracy Gerharde. **TRANSMITENTE:** O Estado de Mato Grosso. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Título definitivo expedido pelo estado de Mato Grosso. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 27.454,00. **AVERBAÇÕES:** 1) Vendeu toda área a João Bosco Antunes Teixeira, para registro 12.144 livro 3-T, fls. 96. É o que cumpre certificar nos termos dos livros e/ou documentos presentes nos arquivos desta serventia. -----

O referido é verdade e dou fé.

Barra do Garças, 01 de abril de 2009.

[Assinatura]

fls. 990

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCCAS NEPOMUCENO DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2026 às 09:10, sob o número WJCR2626700000009742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000292-73.2023.8.26.0294 e código 4KZVe4LA.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Barra do Garças - Mt.
Livro Nº. 2 - Registro Geral

Dalton Varão
Oficial Vitalício

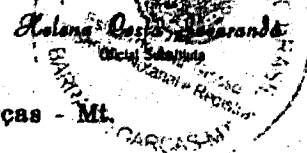
MATRÍCULA

15.679

FICHA

15.679

Comarca de Barra do Garças - Mt.



IMÓVEL: um lote de terras pastais e lavradas, situado neste município e comarca de Barra do Garças, Estado de Mato Grosso, no lugar denominado "TADEU", com a superfície de 2.037,00ha (dois mil e trinta e sete hectares), achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º a 1.500 metros da margem direita do Rio Couto Magalhães, onde foi cravado o MP; em terras pantanais confrontando-se com terras de Joaquim Natal; o 2º no campo em comum com terras de Vitório Januário e Joaquim Natal, a 6.700 metros do 1º ao rumo de 90º00' este limitando com terras de Joaquim Natal; o 3º a 2.000 metros do 2º ao rumo Nerio magnético, dividindo com terras de Manu Mallzhansam e de Leonidas - Tons; o 4º divisório Heny Malhansam no campo, na orlada mata a 1.700 metros do 4º, situado à margem direita do Rio Couto Magalhães a 9.700 metros do 3º ao rumo de 90º00' e a 2.236 metros do 1º ao rumo de 26934'SE, sendo a margem direita do Rio Couto Magalhães, limitando ao lote entre o 4º e 1º marcos. Com transcrição anterior neste Cartório Imobiliário sob nº12.144 de ordem do livro 3-T. **ADQUIRENTE:** JOSÉ CASAL DE REY JÚNIOR, brasileiro, banqueiro, casado, residente e domiciliado na cidade São Paulo-SP. **TRANSMITENTES:** JOÃO BOSCO ANTUNES - TEIXEIRA, agropecuarista, e sua mulher MARIA DE LOURDES CAETANO ANTUNES, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na cidade de Bom Jardim de Goiás-GO. **FORMA DO TÍTULO DATA E SERVENTUÁRIO:** - Escritura Pública de compra e venda, lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício de Bom Jardim de Goiás-GO., comarca de Aragarças-GO., no livro nº 33 fls.15/16v, em data de 02 de outubro de 1974. **VALOR DO CONTRATO:** CR\$180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros), pago o imposto de transmissão de bens imóveis na Coletoria Estadual desta cidade conforme talão nº 0189461 no valor de CR\$4.124,00, pago o imposto devido ao INCRA, conforme recibo-certificado de cadastro do INCRA, nº-901 024 009 334, do ano de 1973. **FUNRURAL** Nº 1-88-087-1.175/74 em data de 17 de setembro de 1974. **AVERBAÇÕES:** 1) Conforme Mandado de Ins

MATRÍCULA

15.679

FICHA

15.679

Verso

crição, expedida pelo Juiz de Direito desta comarca, em data de 04 de dezembro de 1980, faço esta averbação para constar a inscrição - da penhora, da totalidade do imóvel desta matrícula digo, transcrição. Mandado arquivado na pasta 08/80 sob nº485 Em 15.12.80. 2) Cumprindo Mandado de Inscrição de Penhora expedido pelo 2º Ofício local em 23.02.81, extraído dos autos 590/80 faço a averbação para constar a inscrição da penhora efetivada sobre o imóvel objeto desta transcrição. Barra do Garças, 28 de maio de 1.981. Eu [assinatura] Oficial subcrevo. (Mandado arquivado na pasta 09/81 sob nº556 de ordem). ----- Tudo conforme transcrição 19.588 de ordem do livro 3-AN, fls.74 data de 11 de novembro de 1.974. Barra do Garças, 12 de agosto de 1981 Eu [assinatura] Esc.datilografei. Eu [assinatura] Oficial substituta, subscrevo

R.01-15.679 PROT.28.706 fls. 27 : Conforme Mandado de Inscrição de Penhora, assinado pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, extraído dos autos 357/81 de Carta Precatória oriunda da 6a. Vara da Justiça Federal São Paulo-SP. Execução Fiscal 384046 em que é requerente-Instituto de Administração Financ. da Prev.Social (IAPAS) e requerido:- Rey Administração e Corretagem de Seguros Gerais Ltda, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, fica penhorada devidamente. Mandado arquivado na pasta 09/81 sob nº594 de ordem. Barra do Garças, 12 de agosto de 1981. Eu [assinatura] Esc.datilografei. Eu [assinatura] Oficial substituta subscrevo. -----

16.679-A

CONTINUA NA FICHA Nº

Registro de Imóvel da Circunscrição da Comarca de Barra do Garças - Mato Grosso
Livro n.º 2 — REGISTRO GERAL

HELENA COSTA CARANDA

FICHA

15,679-A

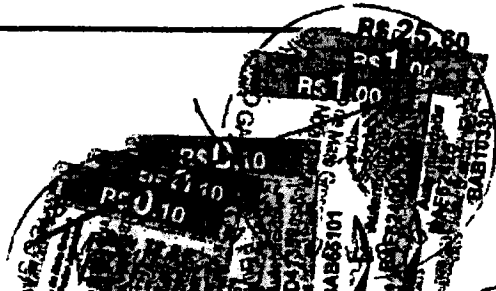
Comarca de Barra do Garças - MT

ANVERSO

R-02-15.679-Prot.50.616 - Cumprindo MANDADO expedido em 13 de fevereiro de 1986,, pelo Cartório do 2º Ofício desta extraído dos Autos nº 016/86 de Carta Precatória, oriunda Vara Cível da Capital de São Paulo, em que é requerente, NEST AUGUST GRAF, e requerido, JOSÉ CASAL DE REY JÚNIOR, a de do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros ficam devidamente penhorados para garantia do débito equi- 8.522/6911 ORTNS. Barra do Garças, 18 de fevereiro de 1986. _____ Oficial subscrevo. (Mandado arquivado na pas- 1986 sob nº 2.736 de ordem). =====

AV-03-15.679= Cumprindo determinação contida no MANDADO DE NOTIFICAÇÃO, expedido em data de 27 de julho de 1993, pela 4ª Vara Cível desta comarca, nos autos nº 233/93 de EXECUÇÃO FISCAL (Carta Precatória), em que é Requerente, INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL-INSS e Requerido, REY ADMINISTRAÇÃO E CORRETAGEM DE SEGUROS GERAIS LTDA procedo a presente averbação para constar a baixa da penhora-objeto do R-01 desta matrícula. Barra do Garças. 03 de agosto de 1993. Fun. 1
Oficial subscrevo. (Mandado arquivado na apsta nº 38/93 sob nº 4.757 de ordem).

AV.04-15.679: Conforme Carta Precatória, datada de 15 de junho de 2005, expedida pelo Exmo. Sr. Dr. Luiz Beethoven Giffoni Ferreira, MM. Juiz de Direito Titular da 18ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, Foro Central Cível, extraída do processo nº 1513/80 da Ação Ordinária, registrada sob nº 100/2005, servindo a cópia de mandado, conforme despacho do Exmo. Sr. Dr. José Antônio Bezerra Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Barra do Garças, MT, datado de 24 de junho de 2005, procedo averbação para constar o levantamento da penhora realizada nesta matrícula sob nº R.02, em que é requerente **KLAUS GRAF** e requerido **JOSÉ CASAL DE REY JÚNIOR – ESPÓLIO**. A Carta Precatória e demais documentos encontram-se arquivados nesta Serventia, na pasta de Mandados Judiciais nº 83/2005 sob nº 8.163. Barra do Garças, 02 de agosto de 2005. Eu, ~~João~~ Oficial Efetiva, subscrevo. =====



CERTIDÃO
 Certifico para os devidos fins que esta fotocópia
 foi extraída da matrícula nº **15675**
 e tem valor de Certidão
24 JAN. 2012 (56) 3401-8448
 3401-3456
 Joaquim Vergílio Alves - Oficial Registrador



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 4.613.180-9

Nome do Imóvel: SAO JUDAS TADEU

Município: BARRA DO GARCAS

UF: MT

Área total (em hectares): 2.037,0

Contribuinte: JOSE CASAL DE REY JUNIOR
CPF: 006.581.038-49

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar quaisquer dívidas do imóvel rural acima especificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, até esta data, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB).

Esta certidão refere-se, exclusivamente, à situação do imóvel rural perante a RFB, não abrangendo débitos inscritos em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Instrução Normativa RFB nº 735, de 02/05/2007.

Emitida às 13:37:40 do dia 05/09/2013 <hora de Brasília e data>.

Válida até 04/03/2014.

Código de controle da certidão: 6988.BC12.0717.03BE

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A
PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 4.613.180-9

Nome do Imóvel: SAO JUDAS TADEU

Município: BARRA DO GARCAS

UF: MT

Área total (em hectares): 2.037,0

Contribuinte: JOSE CASAL DE REY JUNIOR
CPF: 006.581.038-49

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar quaisquer dívidas do imóvel rural acima especificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, até esta data, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB).

Esta certidão refere-se, exclusivamente, à situação do imóvel rural perante a RFB, não abrangendo débitos inscritos em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Instrução Normativa RFB nº 735, de 02/05/2007.

Emitida às 15:01:59 do dia 14/09/2015 <hora de Brasília e data>.

Válida até 12/03/2016.

Código de controle da certidão: FCB6.ABFF.2226.90D2

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

[Nova Consulta](#)



Preparar página
para impressão

fls. 983



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

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
92221220150799893

1. Responsável Técnico

ARMANDO JAYRO CARMINATI

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2605149897

Registro: 0600175772-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **WOODS AGRO NEGÓCIOS LTDA**

Endereço: **Avenida ANGÉLICA**

Complemento: **CONJ 211**

Cidade: **São Paulo**

Contrato:

Valor: **R\$ 3.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **12/05/2015**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Bairro: **CONSOLAÇÃO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **09.137.403/0001-51**

Nº: **2466**

CEP: **01228-200**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Fazenda RIO VERDE**

Complemento:

Cidade: **Água Boa**

Data de Início: **15/05/2015**

Previsão de Término: **22/05/2015**

Coordenadas Geográficas: **14°03'00"S;52°53'00"W**

Finalidade: **Rural**

Proprietário: **WOODS AGRO NEGOCIO LTDA**

Bairro:

UF: **MT**

Nº:

CEP: **78635-000**

Código:

CPF/CNPJ: **09.137.403/0001-51**

Endereço: **Avenida ANGÉLICA**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **15/05/2015**

Previsão de Término: **22/05/2015**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **WOODS AGRO NEGÓCIOS LTDA**

Bairro: **CONSOLAÇÃO**

UF: **SP**

Nº: **2466**

CEP: **01228-200**

Código:

CPF/CNPJ: **09.137.403/0001-51**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

Base

Quantidade

Unidade

10,00000

hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL FUNDAMENTADO NAS NORMAS BRASILEIRAS

6. Declarações

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

fls. 998

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS NEPOMUCENO DO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2026 às 09:10, sob o número WJCTP00700000742. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000292-73.2023.8.26.0294 e código 4KZVe4LA.

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

ARMANDO JAYRO CARMINATI - CPF: 003.023.178-72

WOODS AGRO NEGÓCIOS LTDA - CPF/CNPJ: 09.137.403/0001-51

- 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.**

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.**

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 67,68

Registrada em: 19/06/2015

Valor Pago R\$ 67,68

Nosso Numero: 92221220150799893

Versão do sistema

Impresso em: 29/09/2015 15:35:44



Ministério do Meio Ambiente - MMA
Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA
Diretoria de Uso Sustentável da Biodiversidade e Florestas - DBFLO



fls. 906

Ato Declaratório Ambiental - ADA (Lei 9.393/96)

Exercício: 2014

IDENTIFICAÇÃO JUNTO AO ÓRGÃO AMBIENTAL

01 - Tipo de Declaração: Transmissão da Declaração Original
02 - Número do Recibo do ADA: 11435511437046
03 - Data da Transmissão: 17/09/2014

DADOS DO IMÓVEL

04 - Número do Imóvel na Receita Federal: 4613180-8		04.1 - Código do Imóvel no Incra: 9010240093349	
05 - Nome do Imóvel: SÃO JUDAS TADEU			
06 - Endereço (localização): MARGEM DIREITA DO COUTO MAGALHÃES			
07 - Município: Gaucha do Norte		08 - UF: MT	09 - CEP:
10 - Localização Geográfica da Sede - Latitude: 12° 58 '00 ' S		Longitude: 53 ° 10 '0 ' W	

IDENTIFICAÇÃO DO DECLARANTE

11 - Tipo de Declarante: Proprietário		
12 - CPF/CNPJ: 100.350.158-37	13 - Nome/Razão Social: MARIA DAS MERCÊS CASAL DE REY	
14 - Endereço: ALAMEDA FRANCA		
15 - Bairro: CERQUEIRA CESAR		
16 - Município: SAO PAULO		17 - UF: SP
18 - CEP: 01.422-000		
19 - Telefone Fixo:	20 - Celular:	21 - Fax:
22 - Caixa Postal:	23 - email: facasal@uol.com.br	

ÁREAS

Descrição	Tamanho (em hectares)	Sobreposição	Tipo(s) Área(s) Sobreposta(s)	Resultado Líquido (Área-Sobreposição)
1- Área Total do Imóvel - ATI	2.037,000	—	—	—
2- Áreas de Interesse Ambiental Não Tributáveis	—	—	—	—
****2.1- Área de Preservação Permanente - APP	200,000	—	—	200,000
****2.2- Área de Reserva Legal - ARL	—	—	—	—
****2.3- Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN	—	—	—	—
****2.4- Área de Declarado Interesse Ecológico - AIE	—	—	—	—
****2.5- Área de Servidão Ambiental - ASA	—	—	—	—
****2.6- Área Coberta por Floresta Nativa (Vegetação Natural) - AFN	300,000	—	—	300,000
****2.7- Área Alagada para Usina Hidrelétrica - AUH	—	—	—	—
3- Área com Benefícios Úteis/Necessárias à Atividade Rural	2,000	—	—	2,000
4- Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	—	—	—	—
****4.1- Área de Produtos Vegetais	—	—	—	—
****4.2- Área em Descanso	—	—	—	—
****4.3- Área de Reflorestamento (Florestas Plantadas: com essências nativas ou exóticas) - REFLO	—	—	—	—
****4.4- Área de Pastagens	1.520,000	—	—	1.520,000
****4.5- Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	—	—	—	—
****4.6- Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade	—	—	—	—
5- Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	—	—	—	—
****5.1- Área com Demais Benefícios	9,000	—	—	9,000
****5.2- Área com Mineração (jazida/mina)	—	—	—	—
****5.3- Área Imprestável para a Atividade Rural não declarada de Interesse ecológico	—	—	—	—
****5.4- Área Inexplorada	6,000	—	—	6,000
****5.5- Outras Áreas	—	—	—	—
Total Líquido (Áreas - Sobreposições):				2.037,000

TERMO DE RESPONSABILIDADE

As informações contidas neste formulário são a expressão da verdade. O IBAMA, ao receber as informações contidas neste Ato Declaratório Ambiental - ADA, deverá inseri-las no SINIMA (Art. 9º da Lei 6.938/81) e encaminhá-las à Receita Federal. A veracidade deste recibo poderá ser averiguada no sítio do IBAMA pelo endereço http://www.ibama.gov.br/ctf/publico/ada/recibo_ada.php, digitando-se o Número do Recibo do ADA e do Código Validador, para quaisquer fins que se fizerem necessários. Dúvidas poderão ser dirimidas pelo (61) 3316 - 1677 do Cadastro Técnico Federal - CTF, pelo setor de cadastro da Superintendência local e pelo email ada.sede@ibama.gov.br.

Número do Recibo do ADA - 11435511437046

Código Validador deste documento - NSA1ZNVGVHLGB48

Emissão em: 17/09/2014 10:11:02