

AO JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VILHENA/RO

PROCESSO Nº: **0137120-50.2006.8.22.0014**
EXEQUENTE: BASF S/A
EXECUTADO : CARLOS CESAR AMARAL MARQUES

Assunto: Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

SIMONE RAASCH RODRIGUES, inscrita no CPF/MF sob o nº 579.280.022-72, perita avaliadora imobiliária com registro no CRECI/RO nº 2101 e no COFECI/CNAI nº 24479, com endereço profissional na Estrada Kátia Saldanha (Estrada do Aeroporto), n. 411, bairro Setor Aeroporto, cidade de Pimenta Bueno/RO, CEP 76.970-0000, e-mail simone30pb@hotmail.com, e telefone/WhatsApp 69 99914-4908, nomeada nos autos (ID. Num. 107550044) para elaborar o presente Laudo Pericial para conhecer o valor de mercado do imóvel abaixo identificado, e responder os quesitos formulados pelas partes, após ter realizado todas as diligências e vistoria in loco (26/09/2024) bem como análise de mercado e de documentos do imóvel, vem respeitosamente a presença de V. Exa apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

**LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE
IMÓVEL RURAL**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de Terras Rural n. 13 da Gleba 51, setor 07, PF/Corumbiara, denominado Sítio Santo Antônio, localizado em Chupinguaia/RO, comarca de Vilhena/RO, com área de 94,5466 ha, Matrícula nº 9118, perante o 1º CRI de Vilhena/RO.



RESUMO EXECUTIVO DO LAUDO

- 1. SOLICITANTE:** JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VILHENA/RO (PROCESSO Nº: 0137120-50.2006.8.22.0014)
- 2. OBJETO:** Lote de Terras Rural n. 13 da Gleba 51, setor 07, PF/Corumbiara, denominado Sítio Santo Antônio, localizado em Chupinguaia/RO, comarca de Vilhena/RO, com área de 94,5466 ha, Matrícula nº 9118 perante o 1º CRI de Vilhena/RO
- 3. PROPRIETÁRIO (A):** CARLOS AMARAL MARQUES - CPF/MF n. 345.349.891-72.
- 4. OBJETIVO/FINALIDADE:** Estimar o valor de mercado do imóvel objeto da perícia e responder aos quesitos das partes para Instrução dos autos do processo nº: 0137120-50.2006.8.22.0014 (3ª Vara Cível da Comarca De Vilhena/RO).
- 5. DATA DA VISTORIA:** 26 de setembro de 2024, das 10:00 às 12:00.
- 6. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:** SIMONE RAASCH RODRIGUES, CRECI/RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479.
- 7. METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) com tratamento por fatores e estatístico da ABNT/ NBR nº 14653-1 (geral) e 3 (imóveis rurais).
- 8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** Grau de fundamentação = I; Grau de precisão = III.
- 9. DATA BASE:** 30/09/2024.

10. VALORES RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL URBANO LOTE 13	R\$2.050.000,00
(dois milhões e cinquenta mil reais)	
Por não ser avaliações de imóveis uma ciência exata, considera-se uma variação de 5% para mais ou menos do valor médio estimado.	
- valores de mercado, sem gravames e nas condições em que o imóvel se encontra na data da vistoria.	
Valores sem honorários de corretagem.	

Vilhena/RO, 30 de setembro de 2024

SIMONE RAASCH RODRIGUES
PERITA AVALIADORA IMOBILIÁRIA – URBANO E RURAL
CNAI Nº 24479 - CRECI/RO Nº 2101



SUMÁRIO

CAPA.....	1
RESUMO EXECUTIVO DO LAUDO.....	2
SUMÁRIO.....	3
1. SOLICITANTE/INTERESSADO	5
2. OBJETIVO/FINALIDADE.....	5
3. ATIVIDADES BÁSICAS.....	5
4. CONSIDERAÇÕES SOBRE VALOR DE MERCADO	5
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
6. INFORMAÇÕES GERAIS DA REGIÃO DE CHUPINGUAIA/RO	8
6.1 - DADOS GEOGRÁFICOS E ECONÔMICOS DE CHUPINGUAIA/RO.....	8
7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS E SUA JUSTIFICATIVA.....	9
7.1 – NORMAS APLICÁVEIS	9
7.2 – METODOLOGIA DE VALORAÇÃO	9
7.2.1 – FATORES CONSIDERADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL AVALIANDO	10
7.2.2 - HOGENEIZAÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS	14
7.2.3 - SANEAMENTO DA AMOSTRA	14
8. VISTORIA	15
9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA.....	16
9.1 – IDENTIFICAÇÃO, PROPRIETÁRIO, AREÁ E CONFROTAÇÕES.....	16
9.2 – LOCALIZAÇÃO E ACESSO.....	17
9.3 – TOPOGRAFIA	17
9.4 – TIPO DE SOLOS	17
9.5 - CAPACIDADE DE USO DO SOLO.....	18
9.5.1 - CLASSES:	18
9.5.2 - SUBCLASSES:.....	18
9.5.3 - ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL AVALIADO	19
9.6 - RECURSOS HIDRICOS	20
9.7 – USO/ATIVIDADE EXPLORADA.....	20
9.8 - BENFEITORIAS.....	20
9.8.1 – CERCAS	20



9.8.2 - PASTAGEM	21
9.8.3 - CASA DE SAL.....	21
10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	22
10.1- PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – IMÓVEIS COMPARADOS	22
10.2– HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS (TRATAMENTO POR FATORES):.....	22
10.3 - SANEAMENTO DA AMOSTRA:	23
10.3.1 - CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR R\$/HA COM OS 07 ELEMENTOS:	23
10.3.2 - CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR R\$/HA COM OS 06 ELEMENTOS:	23
10.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	23
10.4.1 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL RURAL LOTE 13:.....	24
11. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	24
12. RESPOSTAS AOS QUESITOS	24
12.1- QUESITOS DO EXECUTADO (ID NUM. 93170745)	24
13. CONCLUSÃO	26
14. ENCERRAMENTO	27
14.1 - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA	27
14.2 - TERMO DE ENCERRAMENTO	27
15. ROL DE ANEXOS	28



1. SOLICITANTE/INTERESSADO

A solicitação desta perícia de avaliação mercadológica é do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Vilhena/RO - processo n: 0137120-50.2006.8.22.0014.

2. OBJETIVO/FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho é atender o solicitante, visando a caracterizar, quantificar, classificar, estimar o valor de mercado do bem imóvel, abaixo identificado, responder aos quesitos das partes.

3. ATIVIDADES BÁSICAS

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente procedimento avaliatório:

- Análise da documentação do imóvel avaliando (certidões, plantas, memoriais, fichas cadastrais, contratos).
- Vistoria nos imóveis avaliandos e nas suas respectivas regiões.
- Diagnóstico do mercado imobiliário.
- Coleta de dados: procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis, consultas a órgão públicos afins (Prefeitura, EMATER, INCRA, IDARON) e contato direto na região onde situa os imóveis avaliandos.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação adotada.
- Memória de cálculo do valor do imóvel.
- Respostas aos quesitos das partes.
- Considerações finais e conclusão.

4. CONSIDERAÇÕES SOBRE VALOR DE MERCADO

O item 0.5 da NBR 14.653-1, nos apresenta as seguintes considerações acerca do conceito de valor de mercado:



“Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

a) “... quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem uma transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação.

Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

b) “... pela qual se negocia...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c “... voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) “... e conscientemente um bem ...” refere se à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;

e) “... numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data e, portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) “... dentro das condições do mercado vigente...” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado. ” (Item 0.5 da NBR 14.653-1 - 2019)

Se houver uma necessidade urgente do vendedor em comercializar o seu imóvel (exp. Liquidação forçada, dação em pagamento), ou do comprador em adquirir determinado bem imóvel, descaracteriza-se um mercado de natureza perfeita, estável, o que pode influenciar no preço a ser maior ou menor em relação ao valor de mercado determinado tecnicamente.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho levou em consideração os seguintes requisitos, critérios e aspectos básicos:



- Os requisitos do art. 473 do CPC , da Resolução - COFECI nº 1.066/2.007 – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, do CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário, e do seu Anexo IV do Ato Normativo-COFECI 001/2011.
- O princípio que norteou o presente trabalho avaliatório é o do “APROVEITAMENTO EFICIENTE”, ou “DO MAIOR E MELHOR USO”, determinado por análise do mercado imobiliário, cuja conceito encontra-se insculpido no item 0.2 letra “f” da NBR-14.653-1 (2019) da ABNT: *“o valor de um bem, que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, fiscais e mercadológicas.”*
- Os critérios mercadológicos previstos pelas NBR’s 14.653-1, 2 e 3 da ABNT – Associação - Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.
- Os parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam nos valores dos imóveis.
- A localização, a topografia, dimensão, uso, destinação, aproveitamento, solo, formato, estado de conservação das benfeitorias e de sua utilidades e legalidade (documentação) e o contexto em que o imóvel avaliando encontrava-se inserido.
- Os dados aqui informados foram obtidos dos documentos juntados aos autos, e constatado em vistoria no imóvel avaliando, bem como medição com uso de trena e da ferramenta do Google Earth Pro.
- Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao bem foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.
- A especificação e enquadramento da avaliação conforme recomendação da NBR 14.653-3, encontra-se devidamente demonstrado no Anexo 01, p. 11, parte integrante deste laudo.
- Este Laudo foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário.
- Destaca-se que a Avaliadora é completamente isenta e não possui nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.
- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- Em atenção ao item a NBR 14.653 -3 (2019), a subscritora deste declara que não foi considerado ativo ou passivo ambiental, invasão e sobreposição na elaboração deste laudo.



6. INFORMAÇÕES GERAIS DA REGIÃO DE CHUPINGUAIA/RO

6.1 - DADOS GEOGRÁFICOS E ECONÔMICOS DE CHUPINGUAIA/RO

- **Localização Geográfica:** Chupinguaia é um município localizado na região Cone Sul de Rondônia, a aproximadamente 527 km de Porto Velho, capital do estado.
- **Aspectos Geográficos:** O município apresenta uma topografia predominantemente plana e levemente ondulada, com altitudes variando entre 300 e 400 metros.
- **Clima:** O clima da região é tropical úmido, com estações secas bem definidas.
- **Hidrografia:** A região é cortada por várias bacias hidrográficas, incluindo o rio Pimenta Bueno, fundamental para a agricultura local.
- **Relevo:** Caracterizado por áreas planas e levemente onduladas, facilitando a mecanização agrícola.
- **Atividade Econômica:** A economia de Chupinguaia é majoritariamente agropecuária, com destaque para a pecuária de corte e o cultivo de grãos, como soja e milho.

6.2 - INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS DE CHUPINGUAIA/RO

- **Eletrificação e Telefonia Rural:** A região é atendida por rede de eletrificação rural, garantindo energia elétrica às propriedades. Serviços de telefonia fixa e móvel estão disponíveis, mas a cobertura pode ser limitada em áreas mais distantes.
- **Rede Viária e Transporte Rural:** Chupinguaia conta com uma malha viária conectada às principais rodovias estaduais e federais, facilitando o escoamento da produção agropecuária. O transporte é feito principalmente por veículos particulares e caminhões.
- **Assistência Técnica Rural:** A assistência técnica é fornecida por órgãos como EMATER e cooperativas, que oferecem suporte técnico aos produtores locais.
- **Armazenagem e Comercialização de Produtos Agrícolas:** Existem silos e armazéns disponíveis para a estocagem de grãos, além de cooperativas e empresas que auxiliam na comercialização dos produtos agrícolas. Na cidade de Chupinguaia, também há um frigorífico de abate de bovinos, contribuindo para a comercialização do gado local e movimentando a economia agropecuária da região.

Chupinguaia se destaca por sua infraestrutura que suporta atividades agropecuárias, facilitando a produção e comercialização, além de contar com um frigorífico que fortalece o setor de pecuária bovina.



7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS E SUA JUSTIFICATIVA

7.1 – NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 3: Imóveis Rurais.

O item 7.1.1 da NBR-14653-1 (procedimentos gerais) traz o seguinte fundamento da metodologia aplicável numa avaliação: *“7.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”*

7.2 – METODOLOGIA DE VALORAÇÃO

A metodologia adotada para determinação do valor do imóvel foi através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM) COM TRATAMENTO POR FATORES, que nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde encontramos a seguinte definição: *“8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por **homogeneização por fatores** ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

A NBR 14,653 e a melhor doutrina recomenda que sempre que for possível seja empregada esta metodologia (MCDDM), pois se o universo dos imóveis e das informações pesquisadas for significativamente e quantitativamente satisfatório, mais precisa será a avaliação e conseqüentemente mais difícil será sua contestação/impugnação.

Em decorrência de ser um método mais direto, o Método Comparativo conduz a resultados mais precisos, além de retratar a realidade econômica do momento.



7.2.1 – FATORES CONSIDERADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL AVALIANDO

Os fatores, também conhecidos como **fatores de homogeneização**, são, basicamente, as informações pertinentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e torná-la, tanto quanto possível, mais próxima das características do imóvel avaliando.

Neste trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

7.2.1.1- Fator Fonte ou Oferta (FF)

De acordo com a NBR 14653,1/3, os dados de oferta são essenciais para indicar o valor de mercado de um imóvel. No entanto, é crucial reconhecer que esses preços frequentemente incluem superestimativas. Para garantir uma avaliação precisa, é necessário confrontar esses preços com os dados reais de transações e aplicar ajustes para contabilizar tais superestimativas

Ao determinar o Valor de Mercado de um imóvel, é fundamental aplicar conceitos como elasticidade de mercado, negociação, ou o fator oferta. Essa aplicação deve ocorrer antes da homogeneização ou modelagem dos dados. O objetivo é assegurar que o valor avaliado não seja inflacionado pelas superestimativas inerentes ao mercado imobiliário. É permitido, conforme estabelecido pela norma de avaliações, o uso de um único fator de homogeneização previamente fundamentado para o ajuste dos preços observados.

A aplicação da elasticidade de mercado, ou fator oferta, visa ajustar os preços observados (oferta) para refletir condições mais realistas de transação. Esse ajuste considera variações decorrentes de fatores emocionais, interesses específicos dos envolvidos na compra e venda, custos de corretagem, especulação imobiliária, entre outros. **Sem esse ajuste, o valor final refletirá apenas o Preço Observado e não o verdadeiro Valor de Mercado.**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado. Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do Fator Fonte.

Para esta avaliação utilizou os seguintes fator de fonte:

Fonte	Descrição	Escala de valor
Transação	Em contato com o informante o imóvel encontra-se vendido.	1,00
Oferta	Em contato com o informante o imóvel está anunciado para venda.	0,90



7.2.1.2- Fator Uso das Terras

Neste trabalho foi utilizado o Esquema de classes, subclasses e unidades de capacidade de uso (Adaptado de Peralta, 1963)

Esquema de classes, subclasses e unidades de capacidade de uso (Adaptado de Peralta, 1963)						
As limitações de uso foram subdivididas e designadas na forma de letras, onde:						
- e: indica limitação pela erosão presente ou potencial;						
- s: limitações relativas ao solo						
- a/w: limitações por excesso de água						
- c: limitações climáticas						
Classes	Sub-classes	Unidades	Capacidade de Uso da Terra - Classes/Subclasses			
I			I	100%	I	100%
II	E	Declividade acentuada	II	80%	IIs	88%
		Declividade longo	II	80%	Ile	80%
		Mudança textural abrupta	II	80%	Ile,s	74%
		Erosão laminar	III	61%	IIIs	68%
		Erosão em Sulcos	III	61%	IIlw(a)	64%
III		Erosão Voçorocas	III	61%	IIle	60%
		Erosão eólica	III	61%	IIle,s	56%
		Depósitos de erosão	IV	47%	IVs	50%
IV		Permeabilidade baixa	IV	47%	IVe	47%
		Horizonte arenoso	IV	47%	IVe,s	44%
		Pouca fertilidade	V	39%	Vw(a)	39%
		Textura arenosa em todo o perfil	VI	29%	Vle	32%
V	S	Pedregosidade	VI	29%	Vle,s	26%
		Argilas expansivas	VII	20%	VIIe	23%
		Baixa saturação em bases	VII	20%	VIIe,s	27%
		Toxidade de alumínio	VIII	13%	VIII	13%
		Baixa capacidade de troca				
VI		Ácidos sulfatos e sulfetos				
		Alta saturação com sódio				
		Excesso de sais solúveis				
		Excesso de carbonatos				
VII	w (a)	Lençol freático elevado				
		Risco de inundação				
		Subsidência em solos orgânicos				
		Deficiência oxigênio no solo				
VIII	C	Seca prolongada				
		Geadas				
		Ventos frios				
		Granizo				
		Neve				

7.2.1.3- Fator Hidrografia (FH):

Distribuição de Águas Superficiais				
fDeslandes, Cristiano Augusto - Avaliação de Imóveis Rurais (2002)				
Nº	Tipo	RH: Qualificações	Escala de Valor	Adotado
1	Muito bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos	Entre 1,30 e 1,50, quando relacionados "a qualidade,	1,30



		ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'águas, bebedouros, etc.	quantidade e distribuição dos recursos hídricos"	
2	Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços, artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.	1,15
3	Normal	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.	1,01
4	Regular	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.	1,00
5	Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.	0,80
6	Muito ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.	0,50

7.2.1.4- Fator Situação/Acesso (FS)

Situação do Imóvel do ponto de vista da circulação				
Elaborado pelo Eng ^o Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, Avaliações para Garantia, Ed. PINI, 1983				
Situação	Características			
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito boa	1º Classe sem asfalto	Relativa	Permanente	95%
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
Desfavorável	Estradas e servidões	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80%
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios com chuvas	75%
Péssima	Fechos e interceptações por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo com seca	70%



7.2.1.5- Fator Topografia

Situação do Imóvel do ponto de vista da circulação (topografia)		
Elaborado por SEAD-GO		
Descrição	Variação	Adotado
Plano	0 a 3%	1,00
Suave Ondulado	3 a 8%	0,95
Moderadamente Ondulado	8 a 13%	0,90
Ondulado	13 a 20%	0,85
Fortemente Ondulado	20 a 45%	0,80

7.2.1.6- Fator Benfeitorias (FB):

A avaliação de imóveis rurais, conforme disposto na NBR 14.653-3, deve considerar todas as variáveis que influenciam o valor do imóvel, dentre as quais, as benfeitorias desempenham um papel relevante. Nesse contexto, o fator benfeitorias (FB) é utilizado para homogeneizar os dados amostrais, ajustando o valor dos imóveis em função das benfeitorias existentes.

De acordo com a NBR 14.653-1, no método comparativo direto de dados de mercado, é necessário aplicar ajustes qualitativos e quantitativos que reflitam as diferenças entre o imóvel avaliado e os imóveis comparados (amostras). O fator benfeitorias é um dos coeficientes aplicados para ajustar o valor dos imóveis, levando em consideração a quantidade e qualidade das benfeitorias presentes, tais como cercas, pastagens, currais e edificações.

Coeficientes do Fator Benfeitorias (FB)

Para homogeneizar os dados amostrais, considerando as benfeitorias presentes nos imóveis, justifica-se a aplicação dos coeficientes de fator benfeitorias (FB) da seguinte forma:

FB = 0,90 ou 0,95 de acordo com a significância: Para imóveis que possuem apenas parte da área com pastagens ou estão desprovidos de benfeitorias. Esse ajuste reflete o fato de que, apesar de serem áreas produtivas, a ausência de benfeitorias relevantes reduz o valor comparativo do imóvel. A aplicação desse coeficiente ajusta os valores para refletir a condição inferior em relação aos imóveis que possuem outras benfeitorias.

FB = 1,00 ou 1,05 de acordo com a significância: para imóveis que possui apenas cercas e pastagens. Este imóvel, por possuir benfeitorias mínimas e básicas.

FB = 1,10: Nos imóveis que, além das cercas e pastagens, possuem casa sede e currais. Esse ajuste considera que a existência de casa sede e currais agrega valor ao imóvel, além das benfeitorias básicas. A aplicação desse coeficiente visa homogeneizar os valores, refletindo as benfeitorias adicionais presentes no imóvel.

FB = 1,20: Para os imóveis que, além das benfeitorias já mencionadas (cercas, pastagens, casa sede e currais), possuem ainda mais benfeitorias, como instalações adicionais (galpões, silos, poços artesianos etc.). Este ajuste reflete o incremento no valor do imóvel devido à presença de benfeitorias mais significativas, que proporcionam maior funcionalidade e valor agregado ao imóvel.



A aplicação dos coeficientes do fator benfeitorias (FB) é uma prática recomendada pela **NBR 14.653-1 e 3** para assegurar que as diferenças entre os imóveis avaliados sejam corretamente ponderadas, especialmente no método comparativo direto de dados de mercado. O ajuste dos coeficientes FB = 0,90; FB = 1,00; FB = 1,10 e FB = 1,20, conforme o número e a relevância das benfeitorias, permite uma avaliação justa e representativa dos valores dos imóveis rurais.

7.2.2 - HOGENEIZAÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{\hat{Área}} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do comparativo.

PA = Preço Anunciado do imóvel.

Área = Área do imóvel.

F. Oferta = Fator oferta.

FnA = Fator de influência do Avaliando.

FnC = Fator de Influência do Comparativo.

Qtd F. = Quantidade de Fatores efetivamente utilizados.

7.2.3 - SANEAMENTO DA AMOSTRA

Na sequência, extrai-se o valor médio dos valores unitários homogeneizados e procede-se o **saneamento da amostra**, eliminando-se os dados discrepantes.

Este procedimento consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:



$Li - (X - 30\% \cdot X) - X \cdot 0,70 > \text{Limite Inferior}$
$Ls - (X + 30\% \cdot X) - X \cdot 1,30 > \text{Limite Superior}$
Onde:
Li = Limite inferior do intervalo
Ls = Limite superior do intervalo
X = Média aritmética simples.

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da NBR 14.653-3 NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade (0,50) ou além do dobro (2,00) do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber.

8. VISTORIA

A diligência de vistoria nos bens imóveis objeto da presente avaliação, previamente agendada, foi realizada no dia 26/09/2024 no período das 10:00 às 12:00.



A Vistoria foi acompanhada do executado Sr. CARLOS CESAR AMARAL MARQUES, CPF 350.349.891-72, e de seu assistente técnico, Wilton Julião de Oliveira, Corretor de imóveis, CRECI/RO – 3263, telefone 69 98493-7071.

Também participou das vistorias, como auxiliar desta perita na documentação fotográfica, o perito avaliador imobiliário, Vicente Martins Rodrigues, inscrito no CPF/MF sob nº 454.146.531-00, com registro no CRECI da 24ª Região (RO) sob o nº 2962 e no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) sob o nº 35801, E-mail: vicente.martins@creci.org.br, Telefone/WhatsApp/Telegram: 69 99991-4556.

A vistoria consistiu na identificação física do imóvel, como características do solo, da topografia, estado de conservação da das cercas e da pastagem, as condições de acesso e localização, os serviços públicos na região.

Realizou-se um amplo levantamento fotográfico e um relatório, que no final nos auxiliou na elaboração deste Laudo. As fotografias encontram-se no Anexo 01, parte integrante deste laudo.

9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA

Conforme Certidão de Inteiro Teor expedida em 17/09/2024 pelo Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Vilhena/RO (ID Num. 111375503), o imóvel possui registro datado em 28/11/2000, com matrícula de n. 9.119, com os seguintes dados:

9.1 – IDENTIFICAÇÃO, PROPRIETÁRIO, ÁREA E CONFROTAÇÕES

Conforme recorde da Certidão de Inteiro Teor (ID Num. 111375503) o Lote 13 possui área de **94,5466 ha**, com as seguintes confrontações e dados do perímetro:

IMÓVEL: Lote Rural n.º 13 (treze), da Gleba Lote 51 (cinquenta e um), Setor 07 (sete), PF/Corumbiara, denominado Sítio Santo Antônio, localizado no Município de Chupinguaia - Comarca de Vilhena Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 94,5466 ha (noventa e quatro hectares cinquenta e quatro ares e sessenta e seis centiares); Ao NORTE: Lote 15, da Gleba Lote 51; ESTE: Lote 12, da Gleba Lote 51, separado por uma Estrada Vicinal Kapa 82; SUL: Lote 11 da Gleba Lote 51 e a OESTE: Lote 184, do Setor Rio do Ouro, figura 03. Código do Imóvel: 001066 028630 1. Proprietário: CARLOS CESAR AMARAL MARQUES, agricultor, portador da CI.RG 14.726.541-SSP/SP e do CPF 345.349.891-72, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, posteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com SOELI ELAINE APPELT MARQUES, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade de Vilhena/RO. Registro anterior sob o nº 524, no Livro "2" no Registro de Imóveis da Comarca de Pimenta Bueno/RO. Protocolo nº 18.247, fls. 186, em 28.11.2000, Livro 1-A. Emolumentos: R\$ 72,27; Custas: R\$ 7,23. Matriculado por Elaine Isabel de Benedetto Batista. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

Para melhor ilustração, elaboramos mapa da área avaliada, com forme anexo 01, parte integrante deste trabalho.



9.2 – LOCALIZAÇÃO E ACESSO

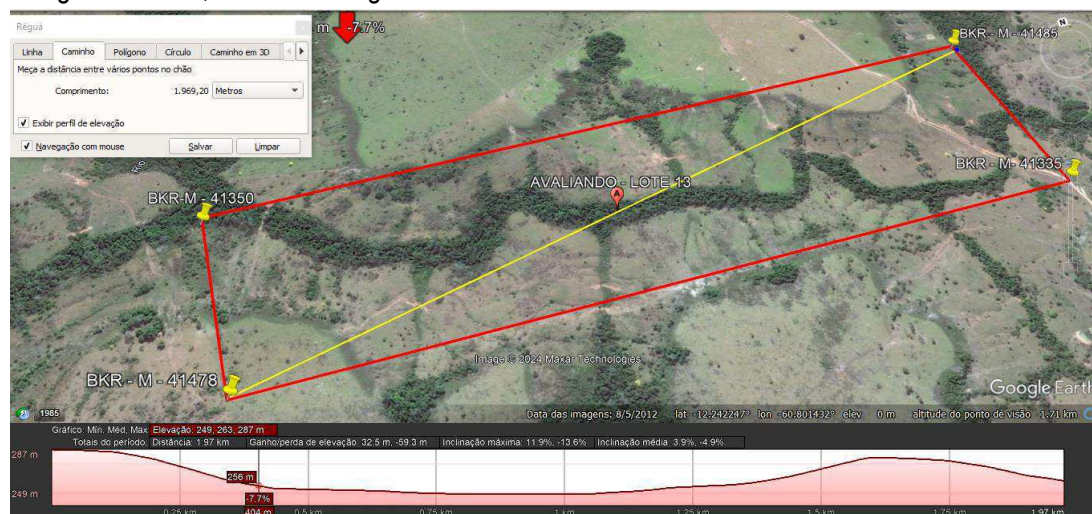
O imóvel avaliando, localiza-se na Kapa 82, aproximadamente 60 km da cidade de Chupinguaia/RO, a região é constituída predominante por propriedades exploração de pecuária.

Roteiro de acesso: Tendo como ponto inicial entroncamentos da Rodovia RO 391, mais precisamente no distrito de Guaporé, Corumbiara/RO (BR-364), segue pela RO 391 (vias asfaltada) sentido Chupinguaia/RO por aprox.. 4,6 km, vira-se a direita pela Linha 85 (RO 495), via de sem pavimentação, sentido Distrito de Nova Esperança, por aprox.. 8,8 km, vira-se novamente a direita pela Linha Kapa 82 aprox. 2,5 km (via sem pavimentação), no “mata burros”, o imóvel avaliando lote 13 encontra-se a frente, a partir das coordenadas: **Latitude -12.244326°; Longitude -60.790725° (Marco 41335).**

Desta forma o acesso ao imóvel avaliando é classificado como **BOM**, sem dificuldade de mobilidade durante todo o ano.

9.3 – TOPOGRAFIA

O levantamento topográfico do terreno da área foi realizado através da ferramenta do Google Earth Pro, conforme imagem com relevo baixo:



Na propriedade em questão, foi encontrada uma inclinação Máxima: **11,9% - 13,6%**, calculada pela ferramenta Google Earth Pro. A ferramenta aponta uma atitude de 249m a 287m, uma inclinação média de 3,9%. – 4,9% da linha (1,97km) em **amarelo** ao centro da imagem acima.

Desta forma classificamos a topografia do imóvel avaliando como: **ondulada**.

9.4 – TIPO DE SOLOS

No imóvel avaliando, conforme levantamento no local e análise de plantas no portal do IBGE, o imóvel avaliando possui exclusivamente solo do tipo – “D ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO Distrófico típico média/argilosa A moderado ondulado + S NEOSSOLO LITÓLICO



Distrófico típico indiscriminada A moderado forte ondulado e ondulado + S NEOSSOLO QUARTZARÊNICO Órtico típico arenosa A moderado suave ondulado”. (Fonte: [BDIA - Banco de Dados e Informações Ambientais \(ibge.gov.br\)](#) - acesso em 27/09/2024):

9.5 - CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Conforme a NBR 14653-3, a classificação da capacidade de uso do solo rural é feita considerando características como solo, relevo, cobertura vegetal e as limitações associadas ao manejo. No caso específico do imóvel avaliado, onde há predominância de pastagem de Brachiaria, uma gramínea comumente utilizada em pastagens, somado ao relevo ondulado e à presença de pontos de cascalho, o uso agrícola intensivo (lavoura mecanizada) apresenta restrições. A seguir, detalham-se as classes e subclasses de uso do solo, com o enquadramento adequado ao imóvel.

O Sistema Brasileiro de Capacidade de Uso do Solo classifica as terras em oito classes principais, que variam de acordo com o grau de limitação para o uso agrícola. Essas classes são divididas em subclasses, que especificam as limitações principais. Aqui está um resumo das classes e subclasses:

9.5.1 - CLASSES:

Classe I : Solos sem restrições significativas, de alta qualidade, adequados para culturas anuais e pastagens com mínimo manejo. (Terra de primeira)

Classe II: Solos com pequenas limitações, ainda adequados para cultivos anuais e pastagens, mas que requerem manejo conservacionista moderado.

Classe III: Solos com limitações moderadas, adequados para pastagens e cultivos com maiores cuidados em práticas de manejo conservacionista.

Classe IV; Solos com severas limitações que restringem seu uso a pastagens permanentes ou reflorestamento, sendo indicadas práticas intensivas de conservação do solo devido ao relevo ou pedregosidade. O uso agrícola mecanizado é limitado, especialmente em terrenos ondulados como o deste imóvel.

Classe V a VIII: Solos com limitações muito severas, indicados para usos mais restritos como reflorestamento ou proteção ambiental, sendo inadequados para a agricultura convencional.

9.5.2 SUBCLASSES:

Cada classe de solo pode ser subdividida conforme o fator limitante principal:

- **Subclasse “e” (erosão):** Restrição devido ao risco de erosão, comum em terrenos inclinados.

- **Subclasse “s” (solo):** Limitações do solo relacionadas a pedregosidade, pouca profundidade ou baixa fertilidade.



- **Subclasse “w” (água):** Solos afetados por problemas de drenagem ou excesso de água.
- **Subclasse “c” (clima):** Limitações climáticas que afetam o desenvolvimento das culturas.

9.5.3 ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel apresenta as seguintes características que influenciam sua classificação:

- **Pastagem Predominante de Brachiaria:** A Brachiaria é uma gramínea adaptada a solos com limitações de fertilidade e à topografia ondulada, como o caso do imóvel avaliando. Ela tem a vantagem de ser resistente a condições adversas e apresenta boa cobertura vegetal, o que ajuda no controle da erosão. No entanto, sua produtividade pode ser limitada pela pedregosidade em certos pontos do solo e pelo relevo acidentado.
- **Topografia Ondulada:** A inclinação Máxima: **11,9% - 13,6%**, e uma inclinação média de **3,9% – 4,9%**, representa uma restrição moderada a severa para o uso de maquinário agrícola, dificultando práticas como a recuperação mecanizada da pastagem. O relevo ondulado aumenta o risco de erosão, especialmente se o solo não for manejado de forma adequada.
- **Pontos de Cascalho:** A presença de cascalho em alguns pontos do imóvel indica uma limitação adicional, pois esses solos são menos profundos e com menor capacidade de retenção de umidade, o que pode afetar a qualidade da pastagem em certas áreas.

9.5.3.1 - Classificação:

Com base nessas características, o imóvel é melhor classificado como pertencente à Classe III, com as seguintes subclasses:

- **Subclasse “e” (erosão):** O risco de erosão é elevado devido à inclinação do terreno (Máxima: **11,9% - 13,6%**; média: **3,9% – 4,9%**), especialmente onde há pastagens com cobertura insuficiente.
- **Subclasse “s” (solo):** A presença de cascalho em algumas áreas reduz a profundidade do solo e limita sua capacidade de retenção de água, exigindo manejo adequado para manter a produtividade da pastagem.

A Classe III indica que o imóvel é adequado para pastagem e pode suportar culturas perenes ou reflorestamento. Embora o uso agrícola seja possível, as limitações impostas pela inclinação do terreno e pela Pedregosidade (em alguns pontos) tornam necessária a adoção de práticas de manejo conservacionista. O uso intensivo de maquinário agrícola é dificultado, mas a pastagem de Brachiaria, resistente às condições adversas, é uma opção viável e sustentável.

De acordo com o levantamento realizado na propriedade, se enquadra na classe e subclasses IIIe,s, com nota: 56%.



9.6 - RECURSOS HIDRICOS

A área avaliada apresenta significativos recursos hídricos, com destaque para o riacho denominado "Rio Quebra Pau", que atravessa longitudinalmente a região central da propriedade. O rio mantém uma vazão considerável durante todo o ano, o que indica um fluxo hídrico estável e constante. Além disso, a área conta com cinco nascentes que também apresentam fluxo perene, reforçando a abundância de água na região.

Durante a vistoria, verificou-se que as margens do Rio Quebra Pau possuem matas ciliares bem preservadas e cercadas, conforme documentado no relatório fotográfico (Anexo 01). A presença dessas matas ciliares é um indicativo de um bom estado de conservação ambiental, protegendo o curso d'água e contribuindo para a manutenção da qualidade dos recursos hídricos.

Com base nessas observações, os recursos hídricos da propriedade podem ser classificados como bons, levando em consideração tanto a quantidade quanto a qualidade das fontes de água, assim como a vocação natural da área observada na data da vistoria.

9.7 – USO/ATIVIDADE EXPLORADA

Em vistoria constatamos que atividade desenvolvida na área avaliada é a criação/engorda de bovinos no sistema extensivo tradicional.

9.8 - BENFEITORIAS

Em vistoria constatamos as seguintes benfeitorias:

9.8.1 – CERCAS



A área avaliada possui aproximadamente 6,00 km de cercas, localizadas nas laterais sul e leste (kapa-82), além de cinco divisões internas de pastos. As laterais norte e oeste não possuem cercas, sendo áreas contíguas. As cercas são construídas com cinco fios de arame liso, com espaçamento de 3,5 metros entre as estacas de madeira nativa da região.

As cercas apresentam o seguinte perfil:

- **Padrão construtivo:** Médio, com características que atendem as necessidades básicas de delimitação e contenção.
- **Estado de conservação:** Regular, mostrando sinais de desgaste, mas ainda capazes de desempenhar sua função.
- **Funcionalidade:** Adequada, cumprindo corretamente o propósito de dividir pastos e proteger a área.
- **Idade de construção:** Não informada.

Essa estrutura, apesar de não estar em estado excelente, oferece funcionalidade suficiente para a operação atual da propriedade.

9.8.2 - PASTAGEM

As pastagens do imóvel são compostas por brachiaria humidicola e outra brachiaria, que devido à baixa altura não foi possível sua identificação (provavelmente MG-5) utilizadas em sistema de rotação, cobrindo uma área aprox. de 90,00 hectares, excluída APP - áreas do Rio Quebra Pau e suas matas ciliares. O estágio vegetativo das pastagens é considerado bom (considerando época de seca), com capacidade de lotação regular. No entanto, foram observadas falhas (claros) na cobertura vegetal (áreas sem capim) e em alguns pontos com leve (5 a 10%) infestação de plantas daninhas

9.8.3 - CASA DE SAL



A propriedade conta com uma casa de sal com área construída de aproximadamente 12,00 m². A estrutura é edificada em madeira nativa da região, com cobertura de telhas de fibrocimento apoiadas sobre uma estrutura também de madeira. O local é equipado com um coxo de madeira, destinado ao fornecimento de sal mineral para o gado. A construção apresenta um design funcional, adequado às necessidades de manejo pecuário.

10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

10.1 - PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – IMÓVEIS COMPARADOS

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 15/09/2024 28/09/2024, e concentrou-se em Imóveis vendidos e postos à venda na região socioeconômica, com as mesmas características e finalidade do imóvel avaliando.

Também foi colhida informações dos vizinhos do imóvel avaliando, opiniões e comentários junto a corretores informais e pessoas afins, cujas opiniões e comentários são tidos de boa-fé, bem assim equiparando-se a dados já avaliados e postos à venda na região do Imóvel avaliando, o que determinou qualidade para o quadro amostral, p. 7/9 do Anexo I, parte integrante deste trabalho.

A Pesquisa de Dados Comparativos realizada na forma anteriormente descrita, inicialmente apontou 10 elementos, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, conforme devidamente apresentado no quadro de “Pesquisa de Dados Comparativos” do Anexo 1, parte integrante deste Laudo.

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares ao avaliando, faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores, conforme quadro a seguir:

10.2 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS (TRATAMENTO POR FATORES):

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	F. Situação	F. Hidrografia	F. Topografia	F. Uso terras	F. Benfeit.	F. Área	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$98.000.000,00	2490,00	0,90	R\$35.421,69	1,000	1,139	0,950	0,824	0,833	1,111	0,82	R\$29.216,26
2	R\$2.600.000,00	90,00	0,90	R\$26.000,00	1,056	1,150	0,950	0,824	1,000	1,000	0,95	R\$24.691,93
3	R\$17.388.000,00	828,00	0,90	R\$18.900,00	1,056	1,150	0,950	0,824	0,952	1,053	0,95	R\$17.994,12
4	R\$36.000.000,00	499,11	0,90	R\$64.915,55	1,056	1,150	0,950	0,636	1,000	1,000	0,73	R\$47.638,34*
5	R\$34.000.000,00	2080,00	0,90	R\$14.711,54	1,056	1,139	0,950	1,120	0,952	1,111	1,35	R\$19.907,90
6	R\$2.000.000,00	96,80	1,00	R\$20.661,16	1,056	1,150	1,000	0,824	0,952	1,000	0,95	R\$19.670,86
7	R\$6.670.000,00	457,00	0,90	R\$13.135,67	1,056	1,150	1,056	1,120	1,000	1,000	1,44	R\$18.850,82
Total (∑R\$/ha dos 7 elementos)												R\$177.970,23
Média aritmética (Cálculo: ∑ dos R\$/ha dos 7 elementos/7) (R\$177.970,23/7)												R\$25.424,32



10.3 - SANEAMENTO DA AMOSTRA:

10.3.1 - CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR R\$/HA COM OS 07 ELEMENTOS:

-MA= Total do R\$/ha dos elementos, dividido por 07 Elementos.
-MA= R\$177.970,23/07(elementos)
-MA= R\$25.424,32/ha
- Limite Superior (R\$25.424,32/há) + 30% = R\$33.051,61/ha
- Limite Inferior (R\$25.424,32/há) - 30% = R\$17.797,02/ha

*O elemento 04 (em vermelho) fica excluído por estar fora dos limites superior de 30% (R\$33.051,61/ha) aceitável no procedimento.

A média final será calculada com base nos 06 elementos que ficaram dentro da variação aceitável, conforme quadro a seguir:

10.3.2 - CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR R\$/HA COM OS 06 ELEMENTOS:

MA dos 6 elementos = $(\sum R\\$/ha \text{ dos } 7 \text{ elementos} - R\\$/ha \text{ do elemento n. } 04) / 06 \text{ elementos}$
-MA (6) = R\$177.970,23 - R\$47.638,34
-MA (6) = R\$ 130.331,89/6 elementos
-MA (6) = R\$21.721,98/ha
Saneamento dos 6 elementos:
- Limite Superior a R\$21.721,98/ha + 30% = R\$ 28.238,57
- Limite Inferior a R\$21.721,98/ha - 30% = R\$15.205,38/ha
- Todos os 06 elementos estão dentro do Limite de 30% (para + e -) em torno da MA = R\$21.721,98/ha
- MEDIA FINAL DA AMOSTRA SANEADA ----- = R\$21.721,98/ha

10.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do terreno avaliando que se encontra apresentado no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do terreno, faremos a multiplicação do valor unitário/ha pela área do terreno, conforme memória de cálculo a seguir:



10.4.1 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL RURAL LOTE 13:

- Valor Total imóvel = Área do Imóvel (ha) X o valor unitário/ha

- VTI = 94,5466/ha X R\$ 21.721,98

- Valor Mercado Calculado = R\$ 2.053.739,35

VALOR DE MERCADO ADOTADO (ARREDONDADO) --- = R\$ 2.050.000,00

(A NB 14.653 permite o arredondamento de valores em até 1%)

Nota: Cálculo conforme Anexo 01-Planilha de Avaliação, p. 10.

11. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para este estudo, conforme página 11 do Anexo 01, o Laudo foi classificado da seguinte forma:

a) Grau de Fundamentação: GRAU I;

b) Grau de Precisão: GRAU III.

12. RESPOSTAS AOS QUESITOS

12.1 - QUESITOS DO EXECUTADO (ID NUM. 93170745)

1) Descreve/Informe detalhadamente o Sr. Perito as características e benfeitorias existentes no imóvel rural penhora (Lote Rural n.º 13).

Resposta:

Em atenção ao solicitado, informo que a descrição detalhada das características e benfeitorias existentes no imóvel rural penhorado (Lote Rural n.º 13) já foi realizada de forma exaustiva no item "9 - Caracterização do Imóvel Objeto da Perícia", contido nas páginas 16 a 22 deste laudo. Neste item e subitens, são abordadas todas as informações relevantes acerca das dimensões, infraestrutura, edificações, cultivos, recursos naturais e outras benfeitorias que integram o imóvel, de modo a fornecer uma visão completa e clara de suas condições e valor patrimonial.

2) Tais benfeitorias elevam o valor imobiliário do bem? Se sim, que esclareça e especifique em quanto?

Resposta:



Sim, as benfeitorias existentes no imóvel elevam o valor imobiliário do bem em aproximadamente 30%, quando comparado a outros imóveis de terra nua, ou seja, desprovidos de quaisquer melhorias. Essas benfeitorias, como pastagens, cercas e a casa de sal, agregam valor ao imóvel, aumentando sua funcionalidade e potencial produtivo.

No entanto, se a comparação for feita com imóveis que também possuem essas mesmas benfeitorias (pastagens, cercas e casa de sal), não há uma valorização significativa do imóvel em relação aos elementos comparativos, uma vez que essas melhorias são consideradas comuns nesse tipo de propriedade rural.

3) Informe o Sr. Perito se o imóvel está localizado em região com importante desenvolvimento na agricultura e pecuária e qual influência tal questão tem sobre a avaliação/valor do imóvel?

Resposta:

O imóvel está localizado na região do Cone Sul do Estado de Rondônia, uma área de expressivo desenvolvimento agrícola, especialmente na produção mecanizada de soja e milho. No entanto, o imóvel avaliado apresenta uma topografia ondulada, com inclinação máxima de **11,9% - 13,6%**, e uma inclinação **média de 3,9% – 4,9%**, além de áreas com pedregosidade. Embora o uso agrícola seja viável, essas características impõem limitações ao uso intensivo de maquinário, exigindo a adoção de práticas de manejo conservacionista, conforme páginas 17/20, deste trabalho.

Essas restrições dificultam o enquadramento do imóvel no perfil típico de desenvolvimento agrícola mecanizado predominante na região. Assim, tais fatores impactam negativamente sua valorização em comparação com outras propriedades mais adaptadas à mecanização intensiva.

4) Esclareça o Sr. Perito se nos últimos anos (2019 a 2023) houve valorização imobiliária da região. Se sim, por qual motivo?

Resposta:

Sim, nos últimos anos (2019 a 2023), houve uma valorização imobiliária significativa na região de Chupinguaia/RO, localizada no Cone Sul do Estado de Rondônia. Essa valorização foi impulsionada pelo crescimento expressivo do agronegócio, com destaque para a expansão da lavoura mecanizada de soja e milho, além do fortalecimento da pecuária de corte.

A alta demanda por carne bovina, tanto no mercado interno quanto nas exportações, juntamente com o aumento da produção de soja — fortemente influenciada pela crescente demanda global por grãos — contribuiu para a valorização das terras na região. A expansão das atividades agrícolas e pecuárias tem gerado maior competitividade por áreas adequadas para o plantio e a criação de gado, o que elevou os preços das propriedades rurais. Assim, a combinação da alta nos preços da carne bovina e da soja, associada ao crescimento do agronegócio, foi o principal fator de valorização imobiliária na região.



Embora em 2022/2023 tanto o preço da arroba do boi quanto o da saca de soja tenham sofrido uma queda, nos últimos meses esses produtos vêm recuperando seus valores. Em setembro de 2024, o cenário é de otimismo, com uma retomada nos preços tanto da carne bovina quanto da soja, o que contribui para fortalecer ainda mais o agronegócio na região. Esse otimismo gera expectativas positivas de valorização contínua das propriedades rurais, uma vez que a demanda por áreas produtivas segue em alta, impulsionada pela recuperação dos preços e pelo crescimento das exportações.

5) Informe o Sr. Perito se houve valorização do imóvel rural penhorado decorrente da valorização do Agronegócio brasileiro e da região onde está localizado o bem.

Resposta:

Sim, houve valorização do imóvel rural penhorado, Lote 13, decorrente da valorização do agronegócio brasileiro e da região do Cone Sul de Rondônia, onde está localizado. No entanto, essa valorização não se aplica exclusivamente ao imóvel em questão, mas sim a todos os imóveis da região. Essa valorização foi mais expressiva em propriedades com topografia plana, que apresentam maior aptidão para o uso agrícola, especialmente para a lavoura mecanizada, como a soja e o milho.

O Lote 13, apesar de ter se beneficiado do crescimento do agronegócio, não experimentou o mesmo grau de valorização que as propriedades com terrenos planos e maior vocação para a mecanização agrícola, devido às suas limitações topográficas, anteriormente apontadas.

13. CONCLUSÃO

Após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisado todos os fatores influenciáveis, seja eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natura, e tomando-se por base as condições descritas acima, e tendo em vista, quanto à área, sua localização, acesso, topografia, o solo, dimensões, e condições de aproveitamento, e fins de utilização, infraestrutura pública, o atual contexto econômico da região e do País, sua liquidez no mercado imobiliário, estimamos o seguinte valor para o imóvel Lote de Terras Rural n. 13 da Gleba 51, setor 07, PF/Corumbiara, denominado Sítio Santo Antônio, localizado em Chupinguaia/RO, comarca de Vilhena/RO, com área de 94,5466 ha, Matrícula nº 9118 perante o 1º CRI de Vilhena/RO., em:

VALORES RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL URBANO LOTE 13	R\$2.050.000,00
(Dois milhões e cinquenta mil reais)	
Por não ser avaliações de imóveis uma ciência exata, considera-se uma variação de 5% para mais ou menos do valor médio estimado.	
- valores de mercado, sem gravames e nas condições em que o imóvel se encontra na data da vistoria.	
Valores sem honorários de corretagem.	



14. ENCERRAMENTO

14.1- DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- O signatário não tem inclinação nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação às partes
- Este trabalho apresenta as condições limitantes apresentadas no corpo deste laudo, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente nomeação, bem como aos resultados finais alcançados.
- Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Corretores de Imóveis- COFECI, Resolução- Nº 326/92.

14.2- TERMO DE ENCERRAMENTO

A perita avaliadora espera haver prestado as informações suscitadas por este Juízo e pelas as partes e dá ao presente Laudo Pericial por concluído, ficando a inteira disposição para eventuais esclarecimentos, caso necessário.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo que é composto de 27 páginas, em arquivo no formato PDF, e assinado digitalmente por esta avaliadora.

Os anexos são parte integrante deste laudo conforme rol no item 15, p. 29.

Vilhena/RO, 30 de setembro de 2024

SIMONE RAASCH RODRIGUES
PERITA AVALIADORA IMOBILIÁRIA – URBANO E RURAL
CNAI Nº 24479 - CRECI/RO Nº 2101



15. ROL DE ANEXOS

1. ANEXO 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO
2. CERTIDÃO INTEIRO TEOR - MAT. 9.118
3. MEMORIAL DESCRITIVO -Lote 13
4. PLANTA GEORREFERENCIA - Lote 13
5. Certidão de Regularidade - CRECI RO
006 CCIR65854613247 LOTE 13
6. DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - COFECI-CNAI - QR 082289

Vilhena/RO, 30 de setembro de 2024



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Tendo como ponto inicial entroncamentos da Rodovia RO 391, mais precisamente no distrito de Guaporé, Corumbiara/RO (BR-364), segue pela RO 391 (vias asfaltada) sentido Chupinguaia/RO por aprox.. 4,6 km, vira-se a direita pela Linha 85 (RO 495), via de sem pavimentação, sentido Distrito de Nova Esperança, por aprox.. 8,8 km, vira-se novamente a direita pela Linha Kapa 82 aprox. 2,5 km (via sem pavimentação), no "mata burros", o imóvel avaliando lote 13 encontra-se a frente.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: -12.244326° Longitude: -60.790725°</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>IMÓVEL: Lote Rural n.º 13 (treze), da Gleba Lote 51 (cinquenta e um), Setor 07 (sete), PF/Corumbiara, denominado Sítio Santo Antônio, localizado no Município de Chupinguaia - Comarca de Vilhena Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 94,5466 ha (noventa e quatro hectares cinquenta e quatro ares e sessenta e seis centiares); Ao NORTE: Lote 15, da Gleba Lote 51; ESTE: Lote 12, da Gleba Lote 51, separado por uma Estrada Vicinal Kapa 82; SUL: Lote 11 da Gleba Lote 51 e a OESTE: Lote 184, do Setor Rio do Ouro, figura 03. Código do Imóvel: 001086 028630 1. Proprietário: CARLOS CESAR AMARAL MARQUES, agricultor, portador da CI.RG 14.726.541-SSP/SP e do CPF 345.349.891-72, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, posteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com SOELI ELAINE APPELT MARQUES, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade de Vilhena/RO. Registro anterior sob o nº 524, no Livro "2" no Registro de Imóveis da Comarca de Pimenta Bueno/RO. Protocolo nº 18.247, fls. 186, em 28.11.2000, Livro 1-A. Emolumentos: R\$ 72,27; Custas: R\$ 7,23. Matriculado por <i>Elaine Isabel de Benedetto Batista</i>. A Oficial <i>Elaine Isabel de Benedetto Batista</i> Yassuco Yokota dos Santos.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>No imóvel avaliando, conforme levantamento no local e análise de plantas no portal do IBGE, o imóvel avaliando possui exclusivamente solo do tipo – "D ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO Distrófico típico média/argilosa A moderado ondulado + S NEOSSOLO LITÓLICO Distrófico típico indiscriminada A moderado forte ondulado e ondulado + S NEOSSOLO QUARTZARÊNICO Órtico típico arenosa A moderado suave ondulado". (Fonte: BDIA - Banco de Dados e Informações Ambientais (ibge.gov.br) - acesso em 27/09/2024)</p>	



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



26:09:2024 09:20:01
-12.229923 -60.688330

Distrito do Guparé, Chupinguaia/RO - RO 391



26:09:2024 09:25:37
-12.267563 -60.706310

entrada para Linha 85 - RO 495



26:09:2024 09:26:11
-12.267696 -60.706715

Linha 85 (RO 495)



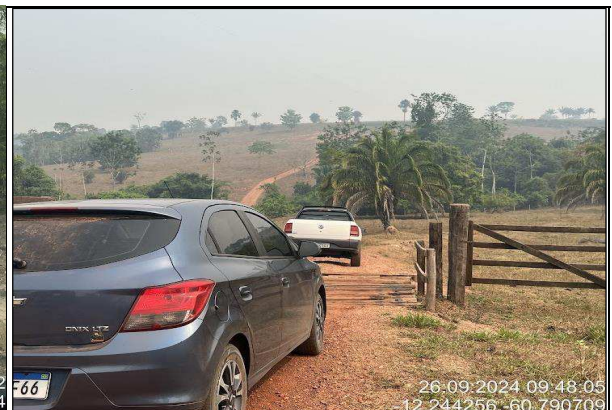
26:09:2024 09:39:48
-12.265766 -60.786915

Entrada para Kapa 82



26:09:2024 09:42:22
-12.258703 -60.787064

Kapa 82 - A1,00 km do Imóvel Avaliando



26:09:2024 09:48:05
-12.244256 -60.790709

Ponto de chegada ao Imóvel Avaliando Lote 13



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Vista do interior do IA

Estrada Kapa 82 no IA



Pastagem brachiara humidicola no IA

Vista do Interior do IA



Interior do IA - declive para o centro

Rio Quebra Pau - interior do IA



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



solo do IA - demostra cascalho e início de erosão

Solo do IA - demostracama fina de solo



Cerca da APP - Margens do Rio Quebra Pau

Cerca da APP - Margens do Rio Quebra Pau



Mina d'água no IA

Cerca da Lateral Sul do IA



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Imagem aérea - lateral Leste do IA

Imagem aérea da frente pra os fundos do IA Oeste



Imagem aérea do IA

Imagem aérea do IA - dos fundos para frente - rumo leste



imagem aérea - lateral sul do IA

imagem aérea- proximo a casa de sal do IA



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização e Acesso do Imóvel

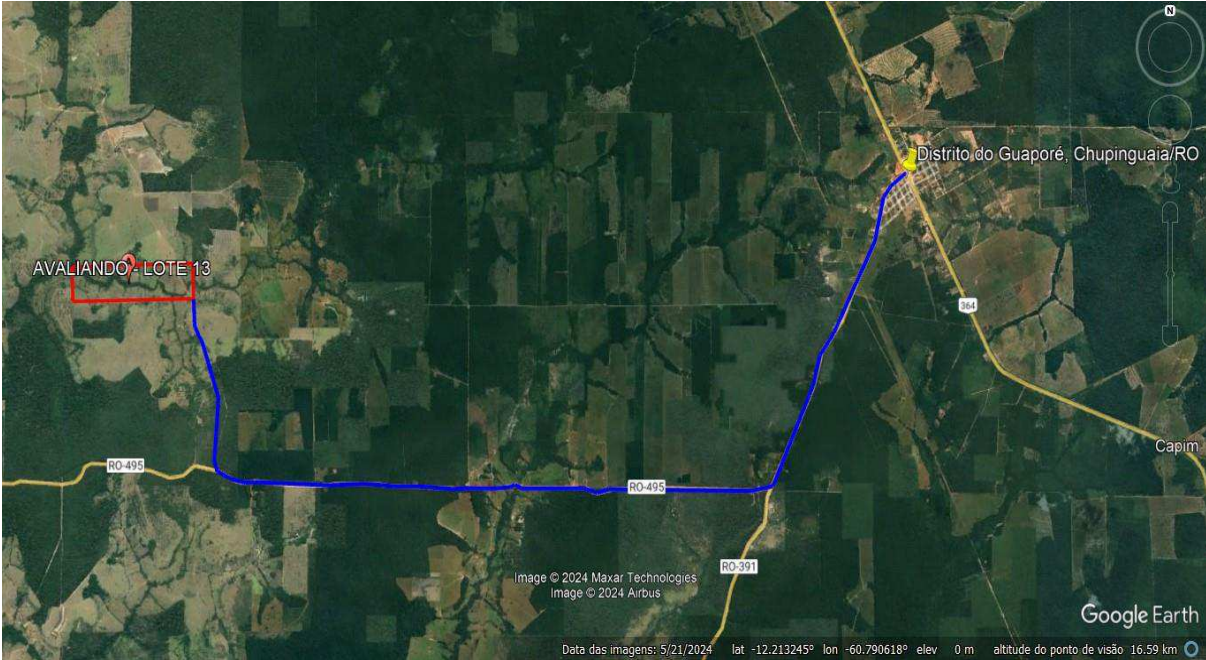
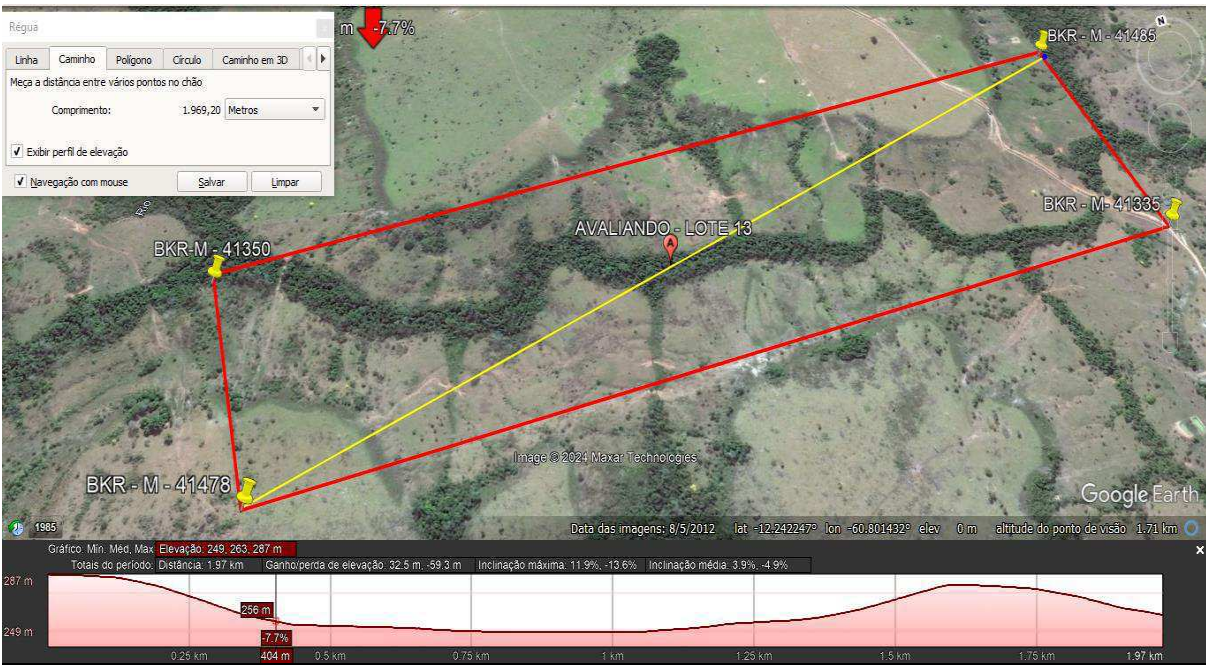


Imagem da Área Avalianda - Lote 13




ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando												
Endereço:	Kapa 82, km 2,5											
Bairro:	Zona Rural, Distrito Guaporé					Cidade:	Chupinguaia			UF:	RO	
Área de Terreno (ha):	94,55			Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa			Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Bom			Fonte:	N/A							
Topografia:	Suave Ondulado			Informante:	N/A							
Benfeitorias				Contato	N/A							
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
II			IIle			Vw(a)			VIII			
IIe			IIle,s	94,55	100%	Vle			Áterreno(ha):	94,55	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	56%		
IIIs	0,00	0%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 1												
Endereço:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-cozinha-pimenta-bueno-ro-1028m2-id-2743280349/											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Pimenta Bueno			UF:	RO	
Área de Terreno (ha):	2490,00			Área Construída:								
Situação:	Muito boa			Preço Anunciado:	R\$ 98.000.000,00							
Hidrografia:	Normal			Fonte:	Oferta							
Topografia:	Plano			Informante:	João Severo							
Benfeitorias				Contato								
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
II	0,00	0%	IIle			Vw(a)			VIII			
IIe			IIle,s			Vle			Áterreno(ha):	2490,00	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	68%		
IIIs	2490,00	100%	IVe			VIIe						
Observações: 1.269 Hectares Aberto; Argila muito boa para Lavoura de Soja e Milho; Rica em água, tem um Rio que pega a Fazenda; A Fazenda tem uma ótima Estrutura e Logística excelente; Benfeitorias da Fazenda: Casa Sede; Casas de Funcionários; Curral completo coberto; Poço artesiano; Energia elétrica; Internet; Várias Divisões de Pasto;												

Elemento Comparativo 2												
Endereço:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-pimenta-bueno-ro-9000000m2-id-2741941053/											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Pimenta Bueno			UF:	RO	
Área de Terreno (ha):	90,00			Área Construída:								
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 2.600.000,00							
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta							
Topografia:	Plano			Informante:								
Benfeitorias				Contato								
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
II			IIle			Vw(a)			VIII			
IIe			IIle,s			Vle			Áterreno(ha):	90,00	100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	68%		
IIIs	90,00	100%	IVe			VIIe						
Observações: Localização: A 18 km de Pimenta Bueno, Rondônia; Aptidão: Ideal para criação de gado; Tamanho: 38 alqueires (90 hectares); Área de pasto: 36 alqueires de pastagem com Humidicula e Braquiara.; Infraestrutura: Casa de campo aconchegante; Recursos hídricos: Um rio pequeno, 06 açudes e 02 minaspermanentes.												



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3												
Endereço:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-pimenta-bueno-ro-828000m2-id-2710646339/?itl_id=10001											
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Pimenta Bueno			UF:	RO			
Área de Terreno (ha):	828,00		Área Construída:	Inserir a foto								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:								R\$ 17.388.000,00	
Hidrografia:	Regular		Fonte:								Oferta	
Topografia:	Plano		Informante:								Imobiliária SerMais	
Benfeitorias			Contato									
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
II			IIle			Vw(a)			VIII			
IIe			IIle,s			Vle			Áterreno(ha):	828,00 100%		
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	68%		
IIIs	828,00	100%	IVe			VIIe						
Observações: 726 Hectares - 300 Alqueires - Benfeitorias: Casa - Curral - Barracão.												

Elemento Comparativo 4												
Endereço:	LOTE RURAL Nº 20-A, LINHA 115, SETOR 09 DA GLEBA CORUMBIARA											
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Chupinguaia			UF:	RO			
Área de Terreno (ha):	499,11		Área Construída:	Inserir a foto								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:								R\$ 36.000.000,00	
Hidrografia:	Regular		Fonte:								Oferta	
Topografia:	Plano		Informante:								www.leilaodefazenda.com.br	
Benfeitorias			Contato									
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
II	499,11	100%	IIle			Vw(a)			VIII			
IIe			IIle,s			Vle			Áterreno(ha):	499,11 100%		
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	88%		
IIIs			IVe			VIIe						
Observações: https://www.leilaodefazenda.com.br/imovel/ro/chupinguaia/ote-rural-em-leilao-em-chupinguaia-ro-imovel-1923384 ; Imóvel georreferenciado, conforme certificação nº 63f47-b301-4d11-a3ac-783024ea57e8. A área é constituída de pastagem, contendo bebedouros de água e cocheiras. O imóvel possui área de Reserva Legal de 248,6319ha												

Elemento Comparativo 5												
Endereço:	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-na-regiao-de-chupinguaia-ro!-3000327151.html											
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Chupinguaia			UF:	RO			
Área de Terreno (ha):	2080,00		Área Construída:	Inserir a foto								
Situação:	Boa		Preço Anunciado:								R\$ 34.000.000,00	
Hidrografia:	Normal		Fonte:								Oferta	
Topografia:	Plano		Informante:								https://www.wimoveis.com.br	
Benfeitorias			Contato								(44) 9 9 8 2 0 - 9 8 8 8	
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
II			IIle			Vw(a)			VIII			
IIe			IIle,s			Vle			Áterreno(ha):	2080,00 100%		
IIe,s			IVs	2080,00	100%	Vle,s			Índice Cálculado:	50%		
IIIs	0,00	0%	IVe			VIIe						
Observações: 1.200 ha de pasto formado; Plana, terra mista; Curral, possui sistema rotacionado, com várias praças de alimentação, sendo 6 pastos cada praça; 2 Casas Cantina; Documentação: Escritura Pública.												



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6													
Endereço:	Kapa 82, vizinho do lote 13 Avaliando												
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Chuinguaia			UF:	RP			
Área de Terreno (ha):	96,80		Área Construída:	Inserir a foto									
Situação:	Boa		Preço Anunciado:								R\$ 2.000.000,00		
Hidrografia:	Regular		Fonte:								Transação		
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:								Sávio		
Benfeitorias			Contato								69 98123-3476		
Classes de Solo													
I			IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s						
IIIs			IIIs		Vw(a)		VIII						
IIe			IIIs,s		VIe		Áterreno(ha):	96,80	100%				
IIe,s			IVs		VIe,s		Índice Cálculado:	68%					
IIIs	96,80	100%	IVe		VIIe								
Observações: Aprox. 90% aberta forma em pastagem , casa, curral, internet energia elétrica, poço semiartesiano e divisoes de pasto.													

Elemento Comparativo 7													
Endereço:	https://www.buskaza.com.br/imoveis/f659b335-30ec-46dc-947a-455e8d836f70												
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Chupinguaia			UF:	RO			
Área de Terreno (ha):	457,00		Área Construída:	Inserir a foto									
Situação:	Boa		Preço Anunciado:								R\$ 6.670.000,00		
Hidrografia:	Regular		Fonte:								Oferta		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:								MARCOS ALBERTO		
Benfeitorias			Contato								69 99204-1489 // 69 99928-0993.		
Classes de Solo													
I			IIIw(a)		IVe,s		VIIe,s						
IIIs			IIIs		Vw(a)		VIII						
IIe			IIIs,s	0,00	0%	VIe	Áterreno(ha):	457,00	100%				
IIe,s	0,00	0%	IVs	457,00	100%	VIe,s	Índice Cálculado:	50%					
IIIs	0,00	0%	IVe		VIIe								
Observações: FAZENDA COM 189 ALQUEIROS, SENDO 140 ALQUEIROS DE PASTO, COM CASA,CURRAL, RICA EM ÁGUA, TERRA MISTA, DOCUMENTO TERRA LEGAL.													



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Benefitorias	Área	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 98.000.000,00	2490,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 35.421,69	1,000	1,139	0,950	0,824	0,833	1,111	0,82	R\$ 29.216,26
2	R\$ 2.600.000,00	90,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.000,00	1,056	1,150	0,950	0,824	1,000	1,000	0,95	R\$ 24.691,93
3	R\$ 17.388.000,00	828,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.900,00	1,056	1,150	0,950	0,824	0,952	1,053	0,95	R\$ 17.994,12
4	R\$ 36.000.000,00	499,11	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.915,55	1,056	1,150	0,950	0,636	1,000	1,000	0,73	R\$ 47.638,34
5	R\$ 34.000.000,00	2080,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 14.711,54	1,056	1,139	0,950	1,120	0,952	1,111	1,35	R\$ 19.907,90
6	R\$ 2.000.000,00	96,80	R\$ 0,00	1,00	R\$ 20.661,16	1,056	1,150	1,000	0,824	0,952	1,000	0,95	R\$ 19.670,86
7	R\$ 6.670.000,00	457,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 13.135,67	1,056	1,150	1,056	1,120	1,000	1,000	1,44	R\$ 18.850,82

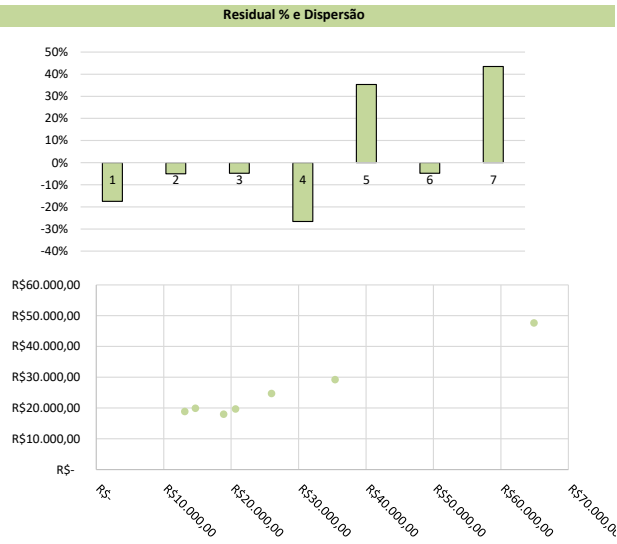
Média	R\$ 27.677,94	Média	R\$ 25.424,32
Desvio	18052,30	Desvio	4350,25
Coef. de variação	0,65	Coef. de variação	0,17

Média Saneada	R\$ 21.721,98
Limite Inferior	R\$ 17.797,02
Limite Superior	R\$ 33.051,61
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	1

$$\text{Valor do Terreno} \frac{\text{Área (ha)}}{94,55} \times \frac{\text{Unit/ha}}{R\$21.721,98} \times \frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00} = \text{R\$ 2.050.000,00}$$

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneadas:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 17.797,02
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 25.424,32
Limite Superior (p/ha):	R\$ 33.051,61
Média Saneada (p/ha):	R\$ 21.721,98
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	4350,25
Coefficiente de Variação:	0,171
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 2.621,14
Inferior (p/ha):	-11,49% R\$ 22.803,17
Superior (p/ha):	9,35% R\$ 28.045,46
Amplitude Total	20,84%



Comentários sobre o cálculo

Valor Mercado Calculado é de= R\$2.053.739,35
 VALOR DE MERCADO ADOTADO (ARREDONDADO) = R\$ 2.050.000,00
 (A NB 14.653 permite o arredondamento de valores em até 1%).



ANEXO - 01 - PLANILHA DE AVALIAÇÃO - LOTE 13 - MAT. 9118

Simone Raasch Rodrigues - CRECI-RO nº 2101 e COFECI/CNAI nº 24479

- Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 6	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00a	1 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 20,84%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





Valide aqui este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA / RO

Yassuco Yokota dos Santos - Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 096230.2.0009118-27

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 9118

Data: 28 de Novembro de 2000

Ficha nº: 01

IMÓVEL: Lote Rural n.º 13 (treze), da Gleba Lote 51 (cinquenta e um), Setor 07 (sete), PF/Corumbiara, denominado Sítio Santo Antônio, localizado no Município de Chupinguaia - Comarca de Vilhena Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: **área: 94,5466 ha (noventa e quatro hectares cinquenta e quatro ares e sessenta e seis centiares);** Ao NORTE: Lote 15, da Gleba Lote 51; ESTE: Lote 12, da Gleba Lote 51, separado por uma Estrada Vicinal Kapa 82; SUL: Lote 11 da Gleba Lote 51 e a OESTE: Lote 184, do Setor Rio do Ouro, figura 03. **Código do Imóvel:** 001066 028630 1. Proprietário: **CARLOS CESAR AMARAL MARQUES**, agricultor, portador da CI.RG 14.726.541-SSP/SP e do CPF 345.349.891-72, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, posteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **SOELI ELAINE APPELT MARQUES**, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade de Vilhena/RO. Registro anterior sob o n.º 524, no Livro "2" no Registro de Imóveis da Comarca de Pimenta Bueno/RO. Protocolo n.º 18.247, fls. 186, em 28.11.2000, Livro 1-A. Emolumentos: R\$ 72,27; Custas: R\$ 7,23. Matriculado por Elaine Isabel de Benedetto Batista. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

R-1-9118, em 28 de Novembro de 2000. **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA** N.º 20/52018-2. Protocolo n.º 18.248, fls. 186, em 28.11.2000, no Livro 1-A. Emitente: **CARLOS CESAR AMARAL MARQUES**, já qualificado; Cônjuge: **SOELI ELAINE APPELT MARQUES**, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF 390.005.242-53. Emissão: 10/11/2000. Valor R\$ 35.680,00 (trinta e cinco mil seiscentos e oitenta reais). Financiador: BANCO DO BRASIL S/A, agência de Vilhena/RO. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa nominal de 8,418% a.a., calculados por dias corrigidos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 8,751% efetivos a.a., debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos -, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida. Praça de pagamento: Vilhena/RO. Vencimento: 08/10/2001. **GARANTIA:** Em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, o imóvel objeto da presente matrícula. Referência: 2724, fls. 01, Livro "3" desta Serventia. Emolumentos e custas marcados no Livro "3": Registrada por Elaine Isabel de Benedetto Batista. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

AV-2-9118, em 31 de Maio de 2001. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO**. Protocolo n.º 18.962, fls. 193, em 31.05.2001, no Livro 1-A. Certifico e dou fé que a presente hipoteca (Cédula n.º 20/52018-2), objeto do R-1, foi dada a quitação total da dívida tendo em vista memorando do Banco do Brasil S/A, agência de Vilhena/RO, datado de 23 de Maio de 2001. Emolumentos: R\$ 39,46; Custas: R\$ 3,95. Averbado por Maria Paula Gimenes. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos.

R-3-9118, em 17 de Setembro de 2001. **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA** n.º 21/52040-2. Protocolo n.º 19.487, fls. 198, em 17.09.2001, no Livro 1-A. Emitente: **CARLOS**

- continua no verso -

Rua Juscelino Kubitschek, 411 - Centro - CEP 76.980-148 - Vilhena - RO
FONE/FAX: (69) 3321-2706 | E-mail: crivilhena@hotmail.com | CNPJ N.º 05.911.003/0001-09





Valide aqui este documento

CNM: 096230.2.0009118-27

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4B8SP-HULKG-RUIUZ2-HMX7C>

CESAR AMARAL MARQUES; Cônjuge: **SOELI ELAINE APPELT MARQUES**. Emissão: 13.09.2001. Valor R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Financiador: BANCO DO BRASIL S/A, agência de Vilhena/RO. **ENCARGOS FINANCEIROS**: Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa nominal de 8,418% a.a., calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária, correspondendo a 8,750% a.a., debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições – proporcionalmente aos valores remidos -, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida. Praça de pagamento: Vilhena/RO. Vencimento: em 15/11/2002. **GARANTIAS**: Em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**, o imóvel objeto da presente matrícula. Referência: 2908, fls. 01, Livro "3" desta Serventia. Emolumentos e custas margeados no Livro "3": Registrada por Maria Paula Gimenes Maria Paula Gimenes. A Oficial Substituta Cássia Aparecida da Silva Figueredo Morán Cássia Aparecida da Silva Figueredo Morán.

R-4-9118, em 17 de Setembro de 2001. **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA** n.º 21/52041-0. Protocolo n.º 19.488, fls. 198, em 17.09.2001, no Livro 1-A. Emitente: **CARLOS CESAR AMARAL MARQUES**; Cônjuge: **SOELI ELAINE APPELT MARQUES**. Emissão: 13.09.2001. Valor R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais). Financiador: BANCO DO BRASIL S/A, agência de Vilhena/RO. **ENCARGOS FINANCEIROS**: Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa nominal de 8,418% a.a., calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária, correspondendo a 8,750% a.a., debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições – proporcionalmente aos valores remidos -, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida. Praça de pagamento: Vilhena/RO. Vencimento: em 08/10/2002. Em **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** o imóvel objeto da presente matrícula. Referência: 2909, fls. 01, Livro "3" desta Serventia. Emolumentos e custas margeados no Livro "3": Registrada por Maria Paula Gimenes Maria Paula Gimenes. A Oficial Substituta Cássia Aparecida da Silva Figueredo Morán Cássia Aparecida da Silva Figueredo Morán.

AV-5-9118, em 30 de Outubro de 2002. **CÓDIGO DO IMÓVEL**. Protocolo n.º 21.153, em 30.10.2002, no Livro 1-A. Procede-se a presente averbação para constar o código do imóvel objeto da presente matrícula **CI 001066 028630 1**, com área total de 94,5 ha; Mod. Rural 70,0 ha; Mod. Fiscal: 60,0 ha; F. Min. Parc. 4,0 ha, conforme OCIR 1998/1999. Emolumentos: R\$ 39,46; Custas: R\$ 3,94; Selo: R\$ 0,45. Averbado por Yassuco Yokota dos Santos Denise Regina Von Dentz. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos Yassuco Yokota dos Santos.

AV-6-9118, em 30 de Outubro de 2002. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO**. Protocolo n.º 21.155, em 30.10.2002, no Livro 1-A. Certifico e dou fé que a hipoteca (cédula n.º 21/52040-2) objeto do R-3, foi dada a quitação total da dívida, tendo em vista memorando do BANCO DO BRASIL S/A., agência de Vilhena/RO, datado de 30/10/2002. Emolumentos: R\$ 39,46; Custas: R\$ 3,94; Selo: R\$ 0,45. Averbado por Yassuco Yokota dos Santos Denise Regina Von Dentz. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos Yassuco Yokota dos Santos.

AV-7-9118, em 30 de Outubro de 2002. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO**. Protocolo n.º 21.155, em 30.10.2002, no Livro 1-A. Certifico e dou fé que a hipoteca (cédula n.º 21/52041-0) objeto do R-4, foi dada a quitação total da dívida, tendo em vista memorando do BANCO DO BRASIL S/A., agência de Vilhena/RO, datado de 30/10/2002. Emolumentos: R\$ 39,46; Custas: R\$ 3,94; Selo: R\$ 0,45. Averbado por Yassuco Yokota dos Santos Denise Regina Von Dentz. A Oficial Yassuco Yokota dos Santos Yassuco Yokota dos Santos.

R-8-9118, em 30 de Outubro de 2002. **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA** n.º 21/53042-4. Protocolo n.º 21.154, em 30.10.2002, no Livro 1-A. Emitente: **CARLOS CESAR AMARAL MARQUES**; Cônjuge: **SOELI ELAINE APPELT MARQUES**, já qualificados. Emissão: 30.10.2002. Valor: R\$ 77.152,00 (setenta e sete mil, cento e cinquenta e dois reais). Financiador:

- Continua na Ficha 02 -

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Assinatura Eletrônica Compulsar Eletrônica





Valide aqui este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA / RO

Yassuco Yokota dos Santos - Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 096230.2.0009118-27

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 9118

Data: 28 de Novembro de 2000

Ficha nº: 02

BANCO DO BRASIL S/A, agência de Vilhena/RO, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/1425-73, agência de Vilhena/RO. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa nominal de 8,418% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 8,750% efetivos ao ano, debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições – proporcionalmente aos valores remidos -, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida. Praça de pagamento: Vilhena/RO. Vencimento: 08/10/2003. GARANTIA: Em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** o imóvel objeto da presente matrícula. Referência: 3246, fls. 01, Livro "3", desta Serventia. Emolumentos, Custas e Selo margeados no Livro "3", desta Serventia. Registrada por *Yassuco Yokota dos Santos* Yassuco Yokota dos Santos, Oficial Denise Regina Von Dentz. A Oficial

AV-9-9118, em 02 de Junho de 2004. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO**. Protocolo nº 23.861, em 02.06.2004, no Livro 1-A. Certifico e dou fé que a presente hipoteca (Cédula nº 21/53042-4), objeto do R-8, foi dada a quitação total da dívida tendo em vista memorando do Banco do Brasil S/A, agência de Vilhena/RO, datado de 01 de Junho de 2004. Emolumentos: R\$ 45,37; Custas: R\$ 4,53; Selo: R\$ 0,52. Averbado por *Maria Paula Gimenes* Maria Paula Gimenes, A Oficial Substituta.

R-10-9118, em 11 de janeiro de 2005. **CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA** nº 40/00238-1. Protocolo nº 25362, em 11/01/2005, no Livro 1-A. EMITENTE/DEPOSITÁRIO: **CARLOS CESAR AMARAL MARQUES**; Cônjuge: **SOELI ELAINE APPELT MARQUES**, já qualificados. FINANCIADOR: **BANCO DO BRASIL S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/1425-73. Emissão: 14 de Dezembro de 2004, em Vilhena/RO. Valor: R\$ 287.876,80 (duzentos e oitenta e sete mil oitocentos e setenta e seis reais e oitenta centavos). **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão juros de 12,75% a.a., calculados por dias corridos, ano de 365 dias, debitados e exigidos nas data das exigibilidades de juros, no vencimento e na liquidação da dívida. LOCAL DE PAGAMENTO: em Vilhena/RO. VENCIMENTO: em 15/05/2008. GARANTIA: Em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** o imóvel objeto da presente matrícula. Referência: 4159, Livro "3" desta Serventia. Emolumentos, Custas e Selos margeados no Livro "3". Registrada por *Nilza Pereira Guimarães* Nilza Pereira Guimarães, A Oficial Substituta *Maria Paula Gimenes* Maria Paula Gimenes.

AV-11-9118, em 15 de julho de 2005. **PRIMEIRO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO À CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA** nº 40/00238-1. Protocolo nº 26483, em 15/07/2005, no Livro 1-A. A cédula objeto do R-10 passa a ter a seguinte alteração, por força da Resolução Cmn/Bacen 3.269, de 17/03/2005 (ou 3.275, de 24/03/2005 se Linha Especial de Financiamento Agrícola, têm justo e acordado, neste ato o seguinte: alterar a FORMA DE PAGAMENTO: será paga em 03 prestações (anuais), vencendo-se a primeira em 15 de maio de 2006 e a última em 15 de maio de 2008. Vilhena/RO, 04 de julho de 2005. Referência: AV-1-4159, fls. 01, Livro "3" desta Serventia.

- Continua no verso -

Rua Juscelino Kubitschek, 411 - Centro - CEP 76.980-148 - Vilhena - RO
FONE/FAX: (69) 3321-2706 | E-mail: crivilhena@hotmail.com | CNPJ Nº 05.911.003/0001-09





Valide aqui
este documento

CNM: 096230.2.0009118-27

Emolumentos: R\$ 45,37; Custas: R\$ 4,53; Selo: R\$ 0,52. Averbado por CESSantos Marinete Caetano da Silva Santos. A Oficial Substituta M. Gimenes Maria Paula Gimenes.

AV-12-9118, em 17 de setembro de 2007. **EXECUÇÃO DE TÍTULO**. Protocolo nº 31947, em 17/09/2007, no Livro 1-A. Procede-se a presente averbação com base no Artigo 615-A da Lei nº 11.382/2006, para constar que foi distribuído, a Ação Cível sob nº 013.06.001299-7, Execução de Título Extrajudicial em 01/06/2006 na 1ª Vara Cível da Comarca de Cerejeiras/RO, no valor de R\$ 473.737,37 (quatrocentos e setenta e três mil setecentos e trinta e sete reais e sete centavos), em que é parte exequente: **FUTURO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 04.593.447/0002-53, estabelecida na Av. Tancredo Neves nº 5117, Jardim Eldorado, nesta cidade de Vilhena-RO; executado: **CARLOS CESAR AMARAL MARQUES**, já qualificado, conforme Certidão Cível expedida pelo Cartório Distribuidor em 12 de Setembro de 2007, em Cerejeiras/RO. Emolumentos: R\$ 47,64; Custas: R\$ 4,76; Selo: R\$ 0,55. Averbada por CESSantos Naiana Caroline Machado dos Santos. A Oficial Yassuco Yassuco Yokota dos Santos.

R-13-9118, em 26 de dezembro de 2007. **HIPOTECA**. Protocolo nº 32738, em 26/12/2007, no Livro 1-A. Pela Escritura Pública de Confissão de Dívida, com Garantia Hipotecária, de 20 de Dezembro de 2007, (livro 106, fls. 190-1), lavrada no Tabelionato Figueiredo - Ofício Único de Notas da Comarca de Vilhena/RO, compareceram partes justas e contratadas, a saber, de um lado: como CREDORA: **FUTURO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA**, já qualificada, neste ato representada por seus sócios os Srs. JOSÉ FRANCISCO DIÓRIO CATINI, brasileiro, divorciado, engenheiro agrônomo, portador da C.RG nº 8.053.158-SSP/SP, inscrito no CPF nº 004.739.598-28; SALAZAR JONAS MARQUETTI, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI.RG nº 3.711.129-5-SSP/PR, inscrito no CPF nº 589.538.179-00 e ADRIAN LUIZ BODOT, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI.RG nº 4.549.922-7-SSP/PR, inscrito no CPF nº 603.194.709-97, os primeiros sócios, neste ato são representados por seu procurador o Sr. ADRIAN LUIZ BODOT, já qualificado, conforme procuração às fls. 010, do livro 081-P, em 24/11/2006, lavrada no Tabelionato do 2º Ofício da Comarca de Tangará da Serra/MT, como DEVEDORES: **CARLOS CESAR AMARAL MARQUES**, e sua esposa a Sra. **SOELI ELAINE APPELT MARQUES**, já qualificados. Os devedores declaram e confessam, para todos os fins de direito, serem devedores, à Credora, da importância de R\$ 309.386,00 (trezentos e nove mil trezentos e oitenta e seis reais), referentes à parcialidade do débito exigido nos autos dos processos nº 014.2006.010879-1 em trâmite na 2ª Vara Cível, nº 014.2006.006611-8 em trâmite na 1ª Vara Cível, ambas da Comarca de Vilhena/RO, e no processo nº 013.06.001299-7 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Cerejeiras/RO. Os Devedores se comprometem a pagar a dívida ora confessada em 08 parcelas semestrais, com incidência de juros de 1,80% (um vírgula oito por cento) ao mês, vencendo-se a 1ª parcela em 15/04/2008, no valor de R\$ 42.281,00; 2ª parcela em 30/09/2008, no valor de R\$ 47.058,00; 3ª parcela em 15/04/2009, no valor de R\$ 52.374,00; 4ª parcela em 30/09/2009, no valor de R\$ 58.291,00; 5ª parcela em 15/04/2010, no valor de R\$ 64.877,00; 6ª parcela em 30/09/2010, no valor de R\$ 72.206,00; 7ª parcela em 15/04/2011, no valor de R\$ 80.365,00; 8ª parcela em 30/09/2011, no valor de R\$ 89.444,00. O não pagamento na forma, prazo e condições estabelecidas, obriga os devedores ao pagamento de juros legais e correção monetária, mais 10% sobre o valor do débito a título de cláusula penal que será aplicada com carência de 10 (dez) dias após o vencimento. GARANTIA: Como garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas, os devedores dão em **HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU** o imóvel objeto da presente matrícula com todas as acessões, melhoramentos, construções e benfeitorias e existentes e bem assim as de qualquer natureza que no futuro forem introduzidas. Foro: fica eleito o foro da Comarca de Vilhena/RO, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que sejam ou venham ser. Demais condições: As constantes na referida Escritura. Demais condições: As constantes na referida Escritura. Emolumentos: R\$ 1.413,31; Custas: R\$ 141,33; Selo: R\$ 0,55. Registrada por CESSantos Naiana Caroline Machado dos Santos. A Oficial Yassuco Yassuco Yokota dos Santos.

AV-14-9.118, em 28 de dezembro de 2009. **ADITIVO**. Protocolo nº 40163, em 22/12/2009, no Livro

Continua na Ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4B8SP-HULKG-RUUJZ2-HMX7C>

ONR

Documento assinado digitalmente

www.registradores.onr.org.br

saec

Sistema de Assinatura
Eletrônica Comarca de Vilhena



eHUrcKpjNFFodkM5b1I2eDlyN2Irb2xoTmRHUzFXVHc5TkUzQm80NnVmCQuRwldSTXvUuSux3OFcvVYyQ3psckdPeVdFNVJ3bnA0PQ==

Assinado eletronicamente por: SIMONE RAASCH RODRIGUES - 30/09/2024 14:15:22

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24093014152174800000107349773>

Número do documento: 24093014152174800000107349773



Valide aqui este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA / RO

Yassuco Yokota dos Santos - Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 096230.2.0009118-27

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 9.118

Data: 28 de novembro de 2000

Ficha nº: 3

1-A. A Cédula Rural objeto do R-10 da presente matrícula, passa a ter as seguintes alterações: O Financiador e o Financiador têm justo e acordado, neste ato fazer as seguintes alterações: o número da cédula passa a ser: **14/35885-9**. O vencimento para o dia **15 de dezembro de 2014**. ENCARGOS FINANCEIROS: Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base no Índice de remuneração básica das cadernetas de poupança (IRP), na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil. Sobre os valores citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 0,60% (sessenta centésimos) pontos percentuais ao mês, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (mês de 30 dias), correspondendo a 7,442% (sete inteiros quatrocentos e quarenta e dois milésimos) pontos percentuais efetivos ao ano. Assim ajustados, a cédula fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas por este aditivo, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. Vilhena/RO, 25 de outubro de 2009. Referência: AV-2-4/159, Livro "3", desta Serventia. Emolumentos: R\$ 54,20; Custas: R\$ 10,84; Selo: R\$ 0,62. A Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*

AV-15-9.118, em 15 de dezembro de 2020. **CESSÃO DE CRÉDITO**. Protocolo nº 87922, em 17/11/2020, no Livro 1-S. Pela Escritura Pública de Cessão de Crédito, de Direitos e outras Avenças, de 07 de agosto de 2020, (livro 449, fls. 003/377), lavrada no 6º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas/SP, procede-se a presente averbação para ficar constando que o **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, neste ato representado por RONALDO SIMON FERREIRA, brasileiro, casado, bancário, diretor da diretoria de reestruturação de ativos operacionais, portador da CI.RG nº 19803715-SSP/SP, inscrito no CPF nº 117.685.018-07, conforme procuração lavrada às fls. 089, no Livro 3105, em 05/07/2019, no 5º Ofício de Notas de Taguatinga/DF, **CEDE** e transfere os créditos oriundo da cédula objeto do R-10 da presente registro em favor do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CRÉDITOS NÃO-PADRONIZADOS I**, fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados, inscrito no CNPJ nº 36.672.404/0001-79, neste ato representado por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima, inscrita no CNPJ nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, no município do Rio de Janeiro/RJ, com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE 3330027631-9, com última consolidação do Estatuto Social em 28/04/2017, arquivado sob o nº 20171852478, em seção de 30/05/2017, neste ato representada pelos procuradores: JULIANA ALVES RAMOS, brasileira solteira, advogada, portadora da CI.RG nº 45.517.931-1-SSP/SP, inscrita no CPF nº 346.502.658-60 e inscrita na OAB/SP nº 321.945 e LUIZ RENATO DE OLIVEIRA VALENTE, brasileiro, casado, advogado, portador da CI.RG nº 43.732.643-3-SSP/SP, inscrito no CPF nº 227.144.618-08 e inscrito na OAB/SP nº 252.926, ambos conforme procuração lavrada às fls. 079/080, no Livro 445, em 07/07/2020, no 6º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas/SP. Emolumentos: do Oficial: R\$ 38,57; FUJU: R\$ 7,71; FUNDEP: R\$ 1,54, FUNDIMPER: R\$ 2,89, FUMORPGE: R\$ 1,16 Selo: R\$ 1,12, Total: R\$ 52,99, Selo digital de fiscalização nº G7AAQ33351-BEE8A. A Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*

1º REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VILHENA/RO

CERTIDÃO

A presente certidão, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, estando de conformidade com o original arquivado nesta Serventia. Certifico que o imóvel objeto da presente Certidão encontra-se gravado com os seguintes ônus: Hipoteca no R.10 - Execução de Título no Av.12 - Hipoteca no R.13. Conforme Decreto 93.240, Art. 1º, IV, de 09/09/1986, válida por 30 dias.

Vilhena/RO, 17 de setembro de 2024. Emolumentos: do Oficial: R\$ 26,94; FUJU: R\$ 5,39; FUNDEP: R\$ 1,08; FUNDIMPER: R\$ 2,02; FUMORPEG: R\$ 0,81; Selo: R\$ 1,44; Total: R\$ 37,68. Yassuco Yokota dos Santos, A Oficial.

As Certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente pela plataforma: <https://www.registrodeimoveis.org.br>

Poder Judiciário - TJRO
Corregedoria Geral da Justiça Selo
Digital de Fiscalização nº
G7AAZ36578DF9D6

Confira a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo



Rua Juscelino Kubitschek, 411 - Centro - CEP 76.980-148 - Vilhena - RO
FONE/FAX: (69) 3321-2706 | E-mail: crivilhena@hotmail.com | CNPJ Nº 05.911.003/0001-09





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

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: FAZENDA AGUA VERMELHA - Parte 1
Proprietário(a): XXXXXX CESAR AMARAL MXXXXXX
Matrícula do imóvel: 9118 (1 de 2)
Município/UF: Chupinguaia-RO
Responsável Técnico(a): MARIO CESAR DE MEDEIROS COELHO
Formação: Engenheiro(a) Agrimensor(a)
Código de credenciamento: BKR
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 86,0586 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: ***.349.891**
Código INCRA/SNCR: 0010660286301
Cartório (CNS): (09.623-0) Vilhena - RO

Conselho Profissional: 14.198-5/SC
Documento de RT: 8207648488 - RO
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 4.633,01 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA 01/02

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
BKR-M-41977	-60°47'36,329"	-12°14'23,590"	301,372	BKR-V-106962	167°29'	16,24	TRAVESSÃO
BKR-V-106962	-60°47'36,213"	-12°14'24,106"	298,843	BKR-V-106961	140°01'	28,93	TRAVESSÃO
BKR-V-106961	-60°47'35,598"	-12°14'24,827"	298,843	BKR-V-106960	131°53'	23,35	TRAVESSÃO
BKR-V-106960	-60°47'35,023"	-12°14'25,335"	298,843	BKR-V-106959	142°20'	29,36	TRAVESSÃO
BKR-V-106959	-60°47'34,429"	-12°14'26,091"	298,843	BKR-V-106958	152°15'	24,63	TRAVESSÃO
BKR-V-106958	-60°47'34,050"	-12°14'26,801"	298,843	BKR-V-106957	171°32'	25,18	TRAVESSÃO
BKR-V-106957	-60°47'33,928"	-12°14'27,611"	287,102	BKR-V-106956	188°56'	30,99	TRAVESSÃO
BKR-V-106956	-60°47'34,087"	-12°14'28,607"	287,102	BKR-V-106955	199°42'	36,16	TRAVESSÃO
BKR-V-106955	-60°47'34,490"	-12°14'29,715"	287,102	BKR-V-106954	168°02'	38,47	TRAVESSÃO
BKR-V-106954	-60°47'34,226"	-12°14'30,940"	287,102	BKR-V-106953	139°29'	38,43	TRAVESSÃO
BKR-V-106953	-60°47'33,400"	-12°14'31,890"	287,102	BKR-V-106952	144°40'	35,67	TRAVESSÃO
BKR-V-106952	-60°47'32,718"	-12°14'32,837"	264,108	BKR-V-106951	151°12'	71,89	TRAVESSÃO
BKR-V-106951	-60°47'31,573"	-12°14'34,888"	264,108	BKR-V-106950	138°41'	54,7	TRAVESSÃO
BKR-V-106950	-60°47'30,378"	-12°14'36,225"	264,108	BKR-V-106949	137°05'	43,12	TRAVESSÃO
BKR-V-106949	-60°47'29,407"	-12°14'37,253"	264,108	BKR-V-106948	127°03'	61,43	TRAVESSÃO

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



eHUrckpJNFFodkM5b1I2eDlyN2Irb2xoTmRHUzFXVHc5TkUzQm80NnVMcUQrWldSTXvUuSux3OFcvVYyQ3psckdPeVdFNVJ3bnA0PQ==

Assinado eletronicamente por: SIMONE RAASCH RODRIGUES - 30/09/2024 14:15:22

https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409301415217480000107349773

Número do documento: 2409301415217480000107349773

BKR-V-106948	-60°47'27,785"	-12°14'38,457"	272,054	BKR-V-106947	133°27'	10,58	TRAVESSÃO
BKR-V-106947	-60°47'27,531"	-12°14'38,694"	272,054	BKR-M-41619	138°14'	33,92	TRAVESSÃO
BKR-M-41619	-60°47'26,783"	-12°14'39,517"	277,786	BKR-M-41478	268°47'	1909,26	SAVIO VIEIRA NOGUEIRA
BKR-M-41478	-60°48'29,938"	-12°14'40,825"	303,728	BKR-M-41350	359°36'	496,65	CARLOS CESAR AMARAL MARQUES
BKR-M-41350	-60°48'30,050"	-12°14'24,664"	258,118	BKR-M-41977	88°50'	1624,05	CARLOS CESAR AMARAL MARQUES

CERTIFICAÇÃO: a83632cb-ab82-49bb-9879-2e6f991f466d

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 19/12/16 10:46

Data da Geração: 18/09/24 12:28

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório
A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/a83632cb-ab82-49bb-9879-2e6f991f466d/





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

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: FAZENDA AGUA VERMELHA - Parte 2
Proprietário(a): XXXXXX CESAR AMARAL MXXXXXX
Matrícula do imóvel: 9118 (2 de 2)
Município/UF: Chupinguaia-RO
Responsável Técnico(a): MARIO CESAR DE MEDEIROS COELHO
Formação: Engenheiro(a) Agrimensor(a)
Código de credenciamento: BKR
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 7,2869 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: ***.349.891**
Código INCRA/SNCR: 0010660286301
Cartório (CNS): (09.623-0) Vilhena - RO

Conselho Profissional: 14.198-5/SC
Documento de RT: 8207648488 - RO
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 1.307,25 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA 02/02

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
BKR-M-41485	-60°47'27,269"	-12°14'23,411"	270,66	BKR-M-41335	177°44'	474,05	ESTRADA VICINAL - KAPA 80
BKR-M-41335	-60°47'26,650"	-12°14'38,825"	276,01	BKR-V-106946	326°47'	19,93	TRAVESSÃO
BKR-V-106946	-60°47'27,011"	-12°14'38,283"	272,054	BKR-V-106945	313°28'	13,89	TRAVESSÃO
BKR-V-106945	-60°47'27,344"	-12°14'37,972"	272,054	BKR-V-106944	307°07'	61,73	TRAVESSÃO
BKR-V-106944	-60°47'28,973"	-12°14'36,759"	264,108	BKR-V-106943	317°10'	40,48	TRAVESSÃO
BKR-V-106943	-60°47'29,883"	-12°14'35,793"	264,108	BKR-V-106942	318°39'	52,53	TRAVESSÃO
BKR-V-106942	-60°47'31,031"	-12°14'34,510"	264,108	BKR-V-106941	331°16'	70,48	TRAVESSÃO
BKR-V-106941	-60°47'32,152"	-12°14'32,498"	264,108	BKR-V-106940	324°40'	37,98	TRAVESSÃO
BKR-V-106940	-60°47'32,878"	-12°14'31,490"	287,102	BKR-V-106939	319°30'	34,24	TRAVESSÃO
BKR-V-106939	-60°47'33,614"	-12°14'30,643"	287,102	BKR-V-106938	348°01'	27,72	TRAVESSÃO
BKR-V-106938	-60°47'33,804"	-12°14'29,760"	287,102	BKR-V-106937	19°41'	32,38	TRAVESSÃO
BKR-V-106937	-60°47'33,443"	-12°14'28,768"	287,102	BKR-V-106936	08°56'	35,92	TRAVESSÃO
BKR-V-106936	-60°47'33,258"	-12°14'27,614"	287,102	BKR-V-106935	351°33'	31,63	TRAVESSÃO
BKR-V-106935	-60°47'33,412"	-12°14'26,596"	298,843	BKR-V-106934	332°15'	29,76	TRAVESSÃO
BKR-V-106934	-60°47'33,870"	-12°14'25,738"	298,843	BKR-V-106933	322°21'	32,94	TRAVESSÃO

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

Página 3/4



eHUrckpjNFFodkM5b1I2eDlyN2Irb2xoTmRHUzFXVHc5TkUzQm80NnVMcUQrWldSTXvUuSux3OFcvVYyQ3psckdPeVdFNVJ3bnA0PQ==

Assinado eletronicamente por: SIMONE RAASCH RODRIGUES - 30/09/2024 14:15:22

https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409301415217480000107349773

Número do documento: 2409301415217480000107349773

Num. 111829534 - Pág. 47

BKR-V-106933	-60°47'34,536"	-12°14'24,890"	298,843	BKR-V-106932	311°52'	23,76	TRAVESSÃO
BKR-V-106932	-60°47'35,121"	-12°14'24,374"	298,843	BKR-V-106931	320°02'	23,73	TRAVESSÃO
BKR-V-106931	-60°47'35,626"	-12°14'23,782"	298,843	BKR-M-41981	326°39'	7,4	TRAVESSÃO
BKR-M-41981	-60°47'35,760"	-12°14'23,580"	301,176	BKR-M-41485	88°50'	256,7	CARLOS CESAR AMARAL MARQUES

CERTIFICAÇÃO: 09099c75-f3be-4f0c-99db-94f54a871825

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 19/12/16 10:46

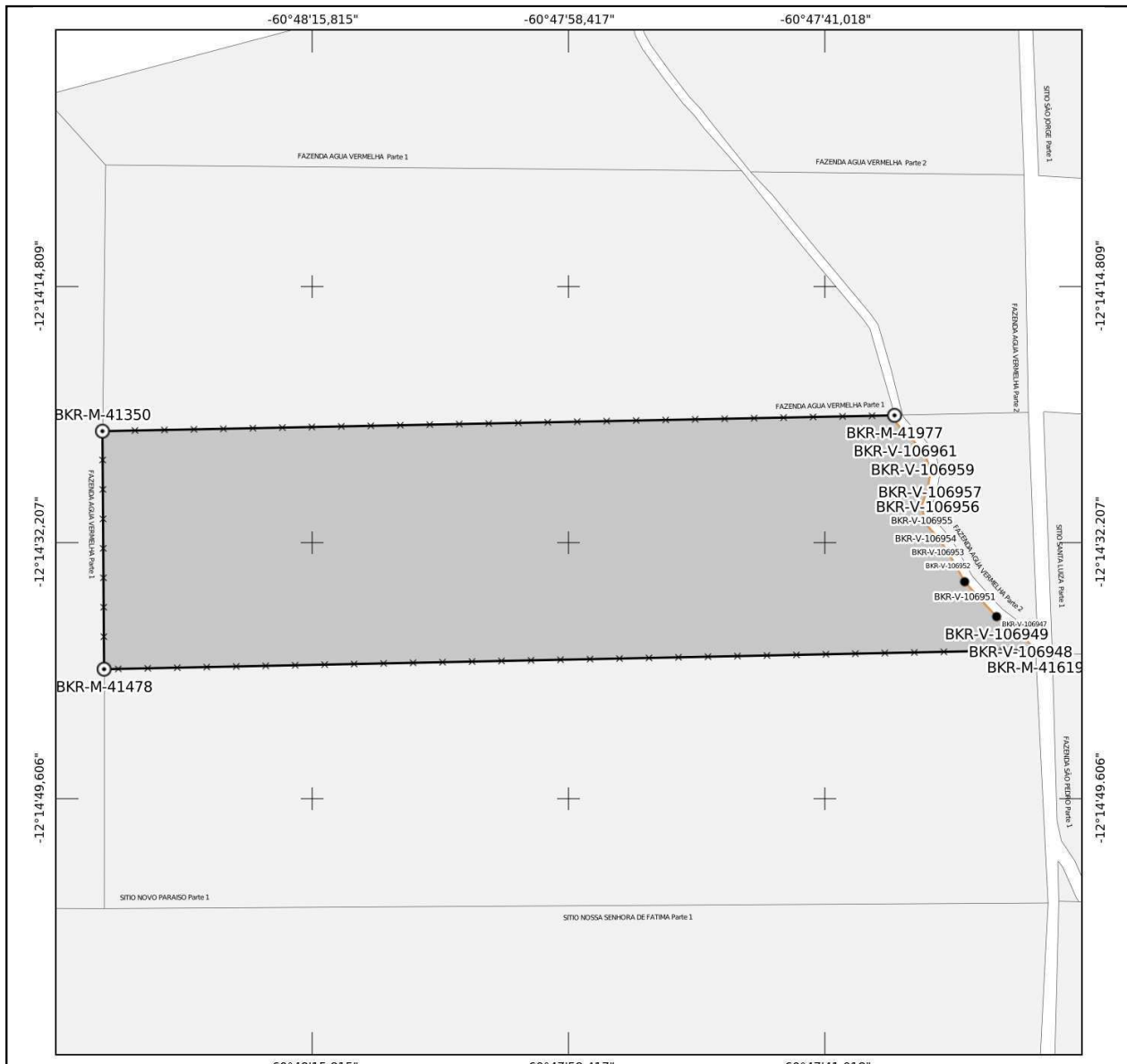
Data da Geração: 18/09/24 12:28

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/09099c75-f3be-4f0c-99db-94f54a871825/





Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
 Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório



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



Denominação:
 FAZENDA ÁGUA VERMELHA - Parte 1
Proprietário(a):
 XXXXXX CESAR AMARAL MXXXXXX
CPF:
 ***.349.891**
Matrícula do imóvel: Cartório de Registro de Imóveis:
 9118 (1 de 2) (09.623-0) Vilhena - RO
Código INCRA/SNCR: Município:
 0010660286301 Chupunguaia-RO

Natureza da Área:
 Particular
Responsável Técnico(a):
 MARIO CESAR DE MEDEIROS COELHO
Formação: Conselho Profissional:
 Engenheiro(a) Agrimensor(a) 14.198-5/SC
Cód. Credenciado(a): Documento de RT:
 BKR 8207648488 - RO

Área (Sistema Geodésico Local): 86,0586 ha
Perímetro: 4.633,01 m
Sistema Geodésico: SIRGAS 2000
Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado
Escala: 1:12408
Formato: A0

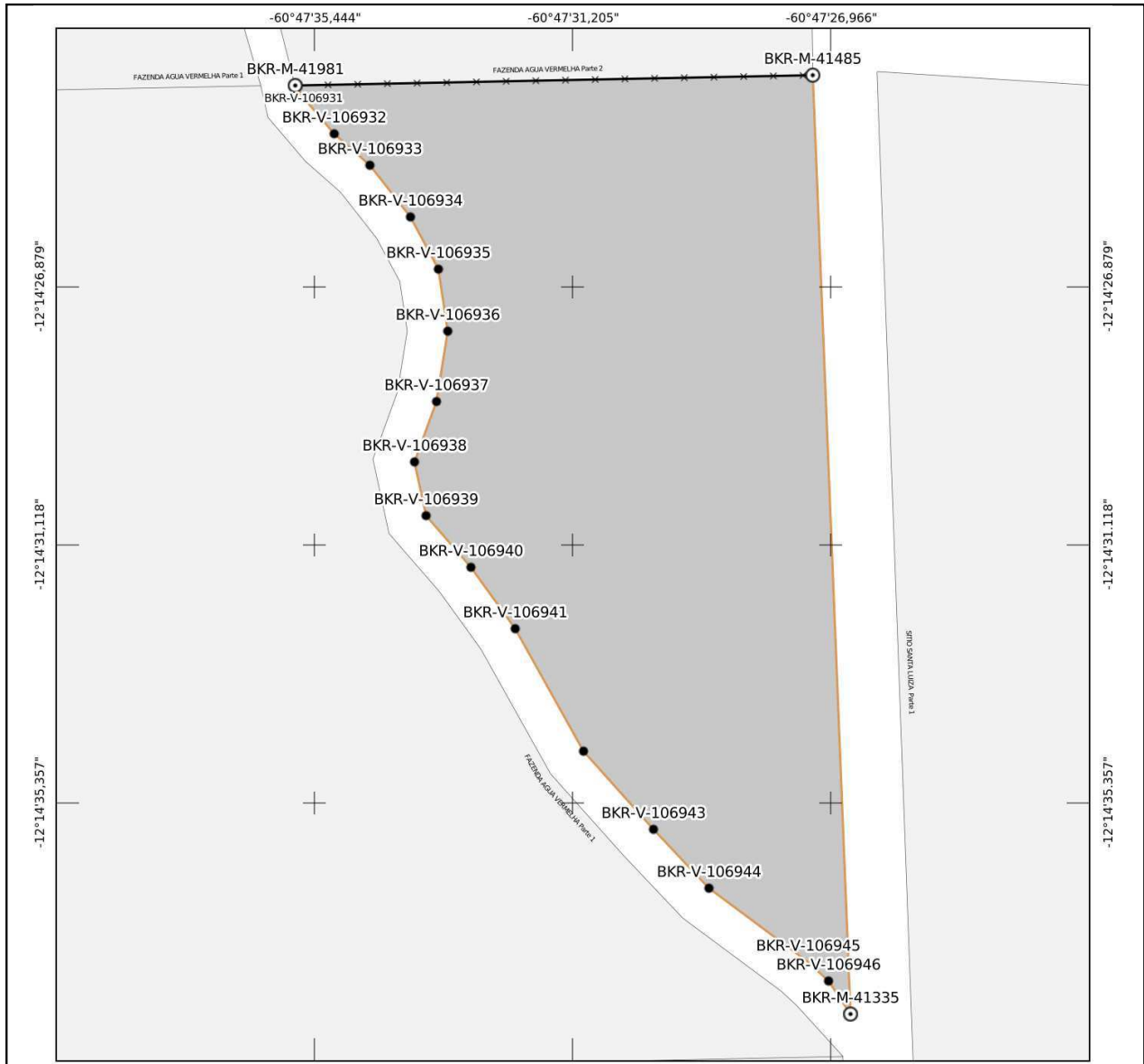
- Vértice tipo M
- Vértice tipo P
- Vértice tipo V
- Vértice tipo O
- Muro
- Estrada
- Vala
- Canal
- Linha ideal
- Limite artificial não tipificado
- Corpo d'água ou curso d'água
- Linha de cumeada
- Grota
- Crista de encosta
- Pé de encosta
- Limite natural não tipificado
- *—*—* Cerca
- Imóvel em estudo
- Imóveis confrontantes

CERTIFICAÇÃO: a83632cb-ab82-49bb-9879-2e6f9911466d
 Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.
 Data Certificação: 19/12/16 10:46
 Data da Geração: 18/09/24 12:27



Este documento foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) e pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/a83632cb-ab82-49bb-9879-2e6f9911466d/





Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
 Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório



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



Denominação:
 FAZENDA ÁGUA VERMELHA - Parte 2
Proprietário(a):
 XXXXXX CESAR AMARAL MXXXXXX
CPF:
 ***.349.891**
Matrícula do imóvel: 91118 (2 de 2)
Código INCRA/SNCR: 0010660286301
Cartório de Registro de Imóveis: (09.623-0) Vilhena - RO
Município: Chupinguaia-RO

Natureza da Área:
 Particular
Responsável Técnico(a):
 MARIO CESAR DE MEDEIROS COELHO
Formação:
 Engenheiro(a) Agrimensor(a)
Cód. Credenciado(a):
 BKR
Conselho Profissional:
 14.198-5/SC
Documento de RT:
 8207648488 - RO

Área (Sistema Geodésico Local): 7,2869 ha
Perímetro: 1.307,25 m
Sistema Geodésico: SIRGAS 2000
Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado
Escala: 1:12408
Formato: A0

- Vértice tipo M
- Vértice tipo P
- Vértice tipo V
- Vértice tipo O
- Muro
- Estrada
- Vala
- Canal
- Linha ideal
- Limite artificial não tipificado
- Corpo d'água ou curso d'água
- Linha de cumeeada
- Grota
- Crista de encosta
- Pé de encosta
- Limite natural não tipificado
- *—*—* Cerca
- Imóvel em estudo
- Imóveis confrontantes

CERTIFICAÇÃO: 09099c75-f3be-4f0c-99db-94f54a871825
 Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.
Data Certificação: 19/12/16 10:46
Data da Geração: 18/09/24 12:27



Este documento foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) e pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/09099c75-f3be-4f0c-99db-94f54a871825/



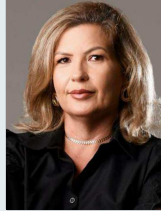
Assinado eletronicamente por: SIMONE RAASCH RODRIGUES - 30/09/2024 14:15:22
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409301415217480000107349773>
 Número do documento: 2409301415217480000107349773



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 24ª REGIÃO / RO
CRECI 24ª REGIÃO / RO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
30/09/2024 ÀS 09:41:32
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: **MNFZBM**



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 30/10/2024

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **SIMONE RAASCH RODRIGUES** - registrado com o nome fantasia: **SIMONE RAASCH**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **2101**, desde **05/11/2015**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO RONDÔNIA conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (69)3224-1008 ou pelo nosso site <http://www.creciro.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 24ª REGIÃO / RO.

SEDE:

RUA ABUNÃ NÚMERO 1.713 - SÃO JOÃO BOSCO - PORTO VELHO - RO - CEP: 76803749

Telefone: (69)3224-1008 Fax: (69)3224-1008

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/05/2018 SOB NÚMERO: 24479

Júlio Cesar Pinto
Presidente



Anexo V

C O F E C I

24ª Região - Rondônia

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Simone Raasch Rodrigues, CPF nº 57928002272, RG nº 1214369 SESDEC RO/RO, CRECI nº 2101, Endereço: Estrada do Aeroporto 411, Casa Setor Aeroporto, Pimenta Bueno-RO. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Fazenda

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 01371205020068220014

Vara Cível

Comarca: VILHENA - 0

PIMENTA BUENO-RO , 30 de Setembro de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 082289



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 082289, 30 de Setembro de 2024

