

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL FAZENDA MORRO GRANDE



**REF.: FAZENDA MORRO GRANDE gleba B1**

**MATRÍCULA nº 3.498**

**CH LIMA PARTICIPAÇÕES LTDA**

**ÁREA 559,8386 ha**

**TERENOS – MS**

***Conforme norma da ABNT na NBR 14.653-3 –2004  
imóveis rurais- considerando a sua situação em 2.021***

**OUTUBRO 2021**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VLADIMIR ROSSI LOURENCO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL. Protocolado em 04/11/2021 às 16:48, sob o número WCGR21084746816, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 04/11/2021 às 17:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0129236-56.2004.8.12.0001 e o código 435997B.

## Sumário

1.	APRESENTAÇÃO .....	3
2.	INFORMAÇÕES GERAIS.....	4
3.	OBJETIVO.....	5
4.	IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	6
5.	CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL DA PROPRIEDADE.....	13
6.	Meio Físico.....	13
7.	Meio Biológico .....	16
	<b>Fauna</b> .....	<b>18</b>
8.	Áreas Protegidas .....	20
9.	MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO.....	23
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	24
11.	CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS: .....	24
12.	CONCLUSÃO .....	25
13.	ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....	26
14.	DADOS DOS ELEMENTOS COLETADOS NA PESQUISA DE VALORES DAS TERRAS .....	29
15.	BIBLIOGRAFIA .....	36
16.	ANEXOS: .....	37

## 1. APRESENTAÇÃO

---

Versa o presente Laudo de Avaliação sobre a determinação do valor do imóvel rural denominado **Fazenda Morro Grande gleba 1** com área georreferenciada de **559,8386 ha para a matrícula Nº 3.498** de propriedade de **CH LIMA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado.* (Glossário de terminologia do IBAPE-SP).

No processo de avaliação de imóveis rurais, faz-se necessária abordagem de aspectos essenciais para definir o método avaliatórios e eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende atingir, entre outros: Finalidade, Objetivo e o Prazo.

A avaliação de bens contemplada na Parte 3 ABNT NBR 14653-3:2004, detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a: a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; b) classificação da sua natureza; c) descrição das atividades básicas; d) definição da metodologia básica; e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor; f) especificação das avaliações; g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

**Figura 1** – Foto panorâmica das boas pastagens e solos da Fazenda Morro Grande Gl B1 na matrícula nº 3.498 com topografia variando desde plana, suaveondulada e ondulada com morros.



Fonte: ARATER, 2020.

## 2. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 2.1 Identificação da proprietária

Nome: **HC LIMA PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ 13.323.450/0001-67**

Endereço: Av. Cel. Antonino 513, S4 Bairro Cel. Antonino – 79.010-916

**Cidade: Campo Grande - MS**

**HÉLIO DE LIMA E CLEMILDA TORALES DE LIMA**

CPF: 445531.028-20 E 696.257.431-20

End.: -Rua Treze de junho, 95 Ed. Comodoro e Av. Cel. Antonino, 613 CEP: 79.010-916

Município: CAMPO GRANDE - MS

### 2.2 Dados da Propriedade

Denominação: **FAZENDA MORRO GRANDE gleba B1**

Município: Terenos - MS

Título da propriedade: Matrícula nº **3.498**

Cartório de registro da propriedade: TERENOS

Cadastro no INCRA 911.119.002.330-2

**Área da propriedade objeto (matriculada): 559,8386 ha.**

**Área total da propriedade (mensurada): 559,8459 ha (georreferenciada no INCRA)**

**CAR: Certificado de Inscrição nº CARMS0001834**

### 2,3 Identificação do Profissional Atuante

Nome: **IRENO GOLIN**

End.: Travessa Torres, 60

Município: Campo Grande - MS - CEP: 79.010-173

Telefone: (67) 3352-4311

Qualificação: Engenheiro Agrônomo

Registro no CREA: PR5318D / VISTO MS 537

### 3. OBJETIVO

---

O trabalho em questão objetiva o levantamento detalhado de informações e procedimentos para a avaliação do imóvel rural em tela, especialmente quanto a:

- ✓ Vistoria ao imóvel avaliando e análise documental, para completa individualização dos seus aspectos físicos;
- ✓ Pesquisa na região do imóvel avaliando em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária;
- ✓ Pesquisa na Prefeitura Municipal quanto ao enquadramento fiscal do imóvel e restrições ao seu aproveitamento (*legislação e planejamento municipal*);
- ✓ Consulta as restrições relacionadas as áreas ambientais, nos níveis municipal, estadual e federal, haja vista que a região abriga unidades de conservação, as quais apresentam suas normativas quanto a uso e ocupação do solo em seus entornos, denominadas áreas de amortecimento;
- ✓ Consulta às imobiliárias atuantes nas Cidades próximas, em busca de ofertas ou compra e venda recentes, *ou não existindo, coletando opiniões quanto a valores na região*;
- ✓ Consultas em sites especializados na comercialização de imóveis rurais;
- ✓ Pesquisa em cartórios sobre transações recentes de compra e venda de imóveis comparáveis;
- ✓ Seleção e vistoria dos elementos amostrais coletadas nas atividades acima descritas, classificando e descrevendo-as;
- ✓ Determinação dos fatores de transposição de cada elemento amostral, ao local do imóvel avaliando;
- ✓ Análise estatística sobre os valores unitários transpostos do imóvel, conforme planilha de cálculo;
- ✓ Determinação do valor final do imóvel, somando o valor encontrado para o terreno com o valor atribuído às benfeitorias e equipamentos e outros componentes do preço de mercado, quando existentes;
- ✓ Elaboração do produto final: **Laudo Técnico de Avaliação, segundo a ABNT.**

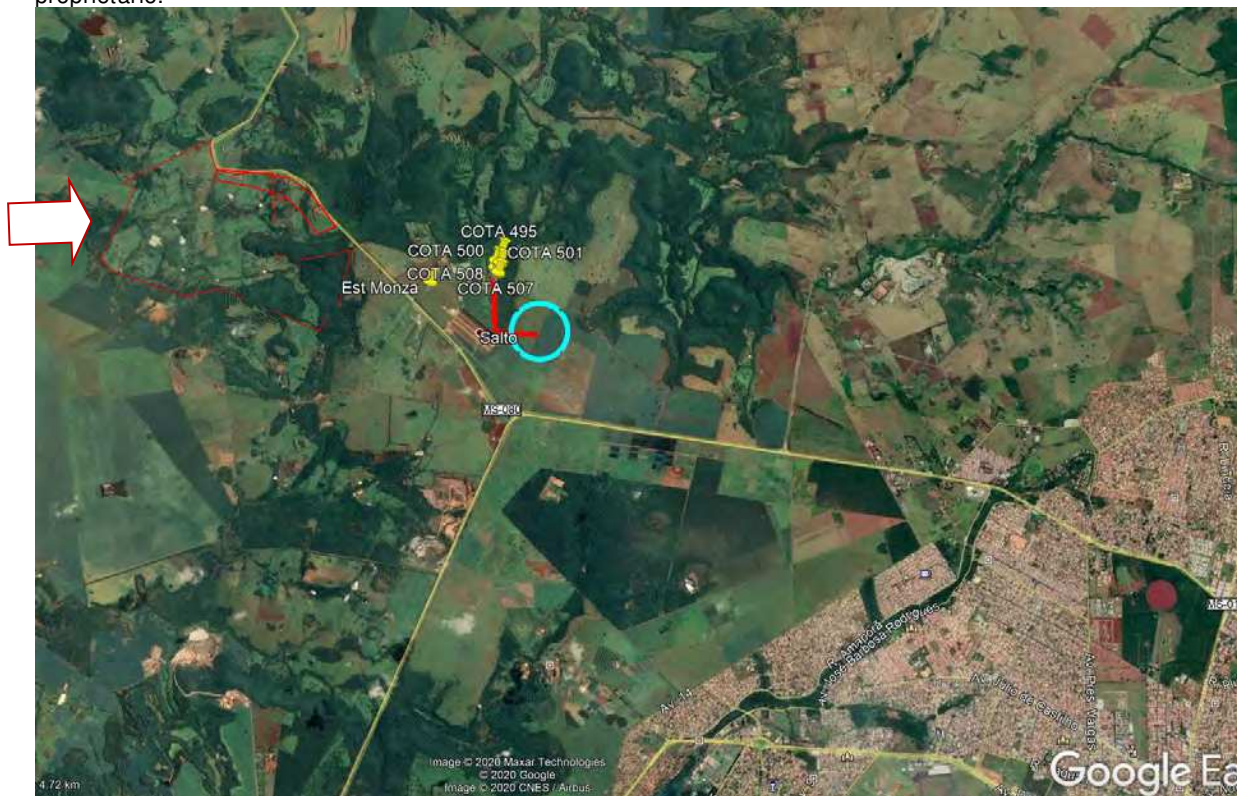
#### 4. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

A propriedade objeto do Laudo Técnico de Avaliação denomina-se **Fazenda Morro Grande** gleba B1 o registrado no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Terenos, cujo título de **matrícula nº 3.498**, apresentando uma área correspondente a **559,8386 ha**.

##### 4.1 Localização e acesso

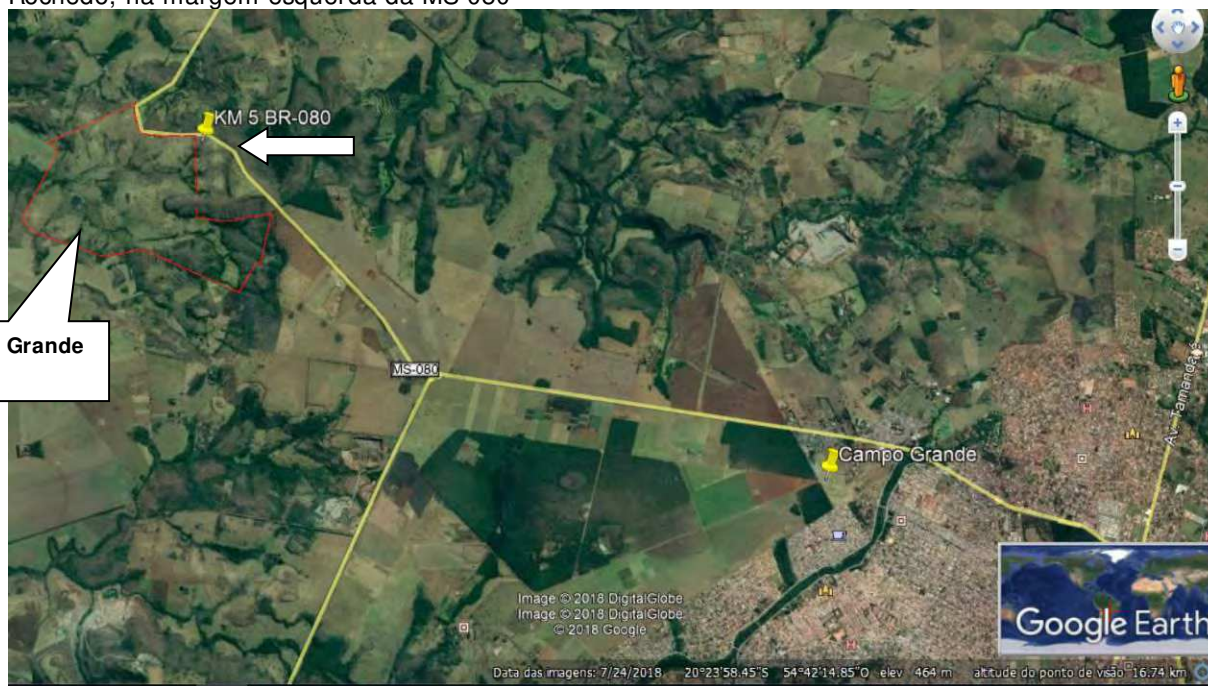
A propriedade está localizada no município de TERENOS, região Centro-Oeste, situado no Estado de Mato Grosso do Sul, vizinha da Capital do Estado), com grande potencial agropecuário e mineral pelas ótimas condições edafoclimáticas, acesso por rodovia asfaltada MS-080 e a 7 km do perímetro urbano da Capital Campo Grande.

**Figura 2** – Localização da Faz. Morro Grande gl B1 na MS-080 (seta branca) saída para Rochedo no km 5, distante 7 km do perímetro urbano da Capital Campo Grande, vizinha da Faz. Estância Monza do mesmo Grupo proprietário.



Fonte: Google Earth Pro, modificado por ARATER, 2021.

**Figura 3** – Croqui de acesso a Faz. Morro Grande gleba B1 distante 7 km da Capital pela Saída para Rochedo, na margem esquerda da MS-080



Fonte: Google Earth Pro, modificado por ARATER, 2021.

#### 4.1.1 Caracterização do Empreendimento

O estudo foi desenvolvido na região Oeste da Capital, na divisa com o município de Terenos, junto a MS-080 no km 5. Bacia hidrográfica do Rio Paraguai.

O município de Terenos se limita com o município de Campo Grande, estando a Fazenda Morro Grande gl. B1 exatamente no seu limite com a Capital no km 5 da citada rodovia.

As temperaturas médias ficam entre 23°C e 24°C, apresenta índices anuais de umidade variando de 20 a 60%. A precipitação pluviométrica anual varia entre 1.200 a 1.550 mm.

Na região há o predomínio do tipo de solo denominado de Latossolo Vermelho-Escuro Distroférico, formado sob rochas basálticas, de textura argilosa, com topografia plana e suaveondulada e ondulada (com morros). São solos sob vegetação de cerrados que em sua grande maior parte das áreas formadas são de terras argilosas e orgânicas (baixadas) com alta fertilidade natural. Nas partes altas há o afloramento de cascalho e rochas que tem aproveitamento como reserva mineral, sendo utilizada no imóvel e na área vizinha dos mesmos proprietários.

**Figura 4** – Imagem da área objeto, com os morros que servem de reserva legal e, também, com reserva mineral tendo terras de furnas com boa a ótima fertilidade natural.



Fonte: Google Earth Pro, modificado por ARATER, 2021.

#### 4.2 Infraestrutura do Imóvel (localizada na matrícula nº 3.498)

A seguir apresentam-se fotos das **327,4 ha** de pastagens artificiais (mais áreas úmidas com pastagens), terraceadas e bem manejadas em solos férteis, manejadas em piquetes com boas aguadas e cochos de sal.

**Figura 5** – Foto das boas pastagens artificiais existentes na propriedade, bem conservadas e manejadas, com ótima conservação dos solos.



Fonte: ARATER, 2021.



#### 4.3 Reserva Legal

Criado pela Lei Federal nº 12.651/2012, com alterações efetuadas pela Medida Provisória 571/2012, e modificada pela Lei 12.727/2012, que institui o NOVO CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, o Cadastro Ambiental Rural – CARMS.

A inscrição no CAR-MS tem natureza declaratória e permanente. Os proprietários e os possuidores de imóveis rurais deverão realizar a inscrição dos seus imóveis rurais no CAR-MS, até dezembro de 2018, juntando as matrículas contíguas.

O Decreto Estadual nº 13.977/2014 dispõe sobre o Cadastro Ambiental Rural de Mato Grosso do Sul; sobre o Programa MS Mais Sustentável, e dá outras providências.

O Cadastro Ambiental Rural do Mato Grosso do Sul (CAR-MS), implantando por meio da Resolução SEMAC nº 11 de 15 de julho de 2014, é um módulo de cadastramento disponível no SIRIEMA (Sistema IMASUL de Registros e Informações Estratégicas de Meio Ambiente), destinado à inscrição no CAR, bem como à consulta e acompanhamento da situação de regularização ambiental dos imóveis rurais.

**Nesse contexto, informa-se que o imóvel denominado Fazenda Morro Grande Gleba B1, encontra-se inscrito no CARMS0001834, com a Reserva Legal de 112,0035 ha de cerrados constituídos, tendo parte destinada a TCRAE para compor a Reserva Legal da fazenda vizinha denominada de Estância Monza, do mesmo grupo de sócios.**

#### 4.4 Área de Preservação Permanente e Uso Restrito

As Áreas de Preservação Permanentes – APPs, são áreas protegidas, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme disposto no novo código florestal.

A propriedade em análise abriga áreas de vegetação nativa acima dos 20% previstos em Lei da ordem de **58,7830 ha** de APPs e mais **23,9924 ha** de uso restrito que não fazem parte da Reserva Legal.

#### 4.5 Uso do solo

O uso do solo ou áreas abertas (antropizadas) – totalmente corrigidas e terraceadas com grande potencial produtivo pela ótima fertilidade natural é da ordem de **352,7987 ha**, além de outros usos conforme o quadro abaixo, onde tem-se a seguinte ocupação:

Tabela 1 – Quadro de áreas da Faz. Morro Grande gleba B1.

QUADRO DE ÁREAS				
CLASSE	AREA	PERIMETRO	TOPONIMIA	PORCENT
116	1.3823	777.18	BENFEITORIA	0.25
117	1.7181	3407.88	ESTRADA	0.31
105	2.2141	1035.67	AÇUDE	0.4
127	5.2324	2811.65	RESERVATÓRIO	0.93
103	25.3722	9667.31	ÁREA ÚMIDA	4.53
103	196.5003	38744.19	VEGETAÇÃO NATIVA	35.1
104	327.4265	44290.34	AGROSSILVIPASTORIL	58.48
<b>AREA TOTAL: 559,8459 ha</b>				

Obs. Ocorre pequena divergência decimal nas áreas em função do sistema das coordenadas UTM e graus, minutos e segundos. As áreas acima estão georreferenciadas baseados no Sirgas 2.000, segundo as exigências do INCRA e do CARMS.

Figura 6 – Certificado de Inscrição no CARMS0001834



GOVERNO DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL  
SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO - SEMADE  
INSTITUTO DE MEIO AMBIENTE DE MATO GROSSO DO SUL - IMASUL

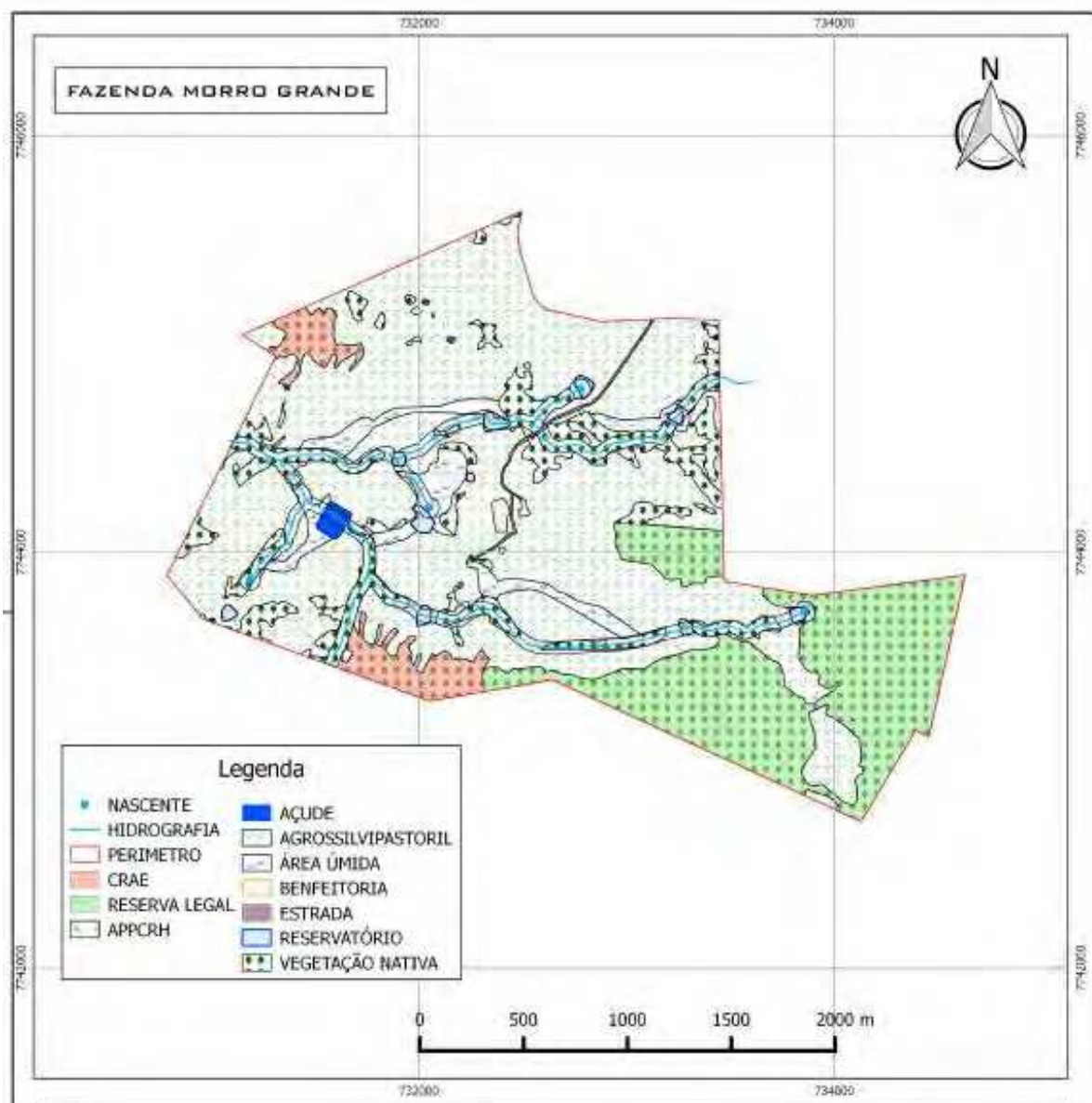


**CADASTRO AMBIENTAL RURAL DO MATO GROSSO DO SUL**  
Certificado de Inscrição Número: CARMS0001834

DADOS GERAIS	
Data de Inscrição	31/03/2015
Cadastrante (Proprietário/Possessor/Concessionário)	445.531.028-20 - HELIO DE LIMA
Nome do Imóvel	FAZENDA MORRO GRANDE - GLEBA B1
Centróide do Imóvel	-20º 23' 13,17", -54º 48' 17,12"
Município(s) do Imóvel	CAMPO GRANDE, TERENOS
Código de Segurança	8012488480001337
ÁREAS DO IMÓVEL	
Área Total Documentada do Imóvel (ha)	559,8388
Área Total Calculada do Imóvel (ha)	559,8459
Remanescente de Vegetação Nativa (ha)	225,3104
Área de Preservação Permanente (ha)	58,7830
Área de Uso Restrito (ha)	23,9924
Área de Reserva Legal Exigida (ha)	111,8892
Área de Reserva Legal Existente (ha)	
Área Proposta para Reserva Legal (ha)	112,0035
Área de Reserva Legal em Condomínio (ha)	
RESPONSÁVEIS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>147.250.370-15 - IRENO GOLIN</li> <li>445.531.028-20 - HELIO DE LIMA</li> </ul>	
OBSERVAÇÕES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Este imóvel solicitou a constituição de um Título de Cotas de Reserva Ambiental Estadual contemplando 20,0771</li> <li>Este certificado comprova apenas a inscrição do imóvel no CAR-MS, estando a aprovação desta inscrição condicionada à análise técnica do órgão competente.</li> <li>Parágrafo 7º do Art. 5º do Decreto Estadual nº 13.077/2014: "A emissão do comprovante de inscrição no SICAR se dará após a remessa eletrônica dos dados do CAR-MS por meio da integração de que trata o § 2º do art. 3º deste Decreto."</li> </ul>	

Fonte: SIRIEMA/IMASUL, ARATER, 2021.

Figura 7. Mapeamento da Fazenda Morro Grande Gleba 1 para o CARMS0001834,.



Fonte: ARATER, 2021.

#### 4.6 Estado original

Estas áreas originalmente eram constituídas de cerrados e cerradões com a presença significativa de Aroeiras e outras madeiras nobres como Cedro e Ipês. As áreas de reservas florestais mesmo em morros e nas pastagens sombreadas e vales confirmam essas espécies.

#### 4.7 Transporte e escoamento

Esta fazenda possui um ótimo acesso e escoamento e transporte durante o ano todo, situando-se à margem de uma rodovia asfaltada (MS-080) ou internamente encascalhada que se liga ao perímetro urbano da Capital do Estado numa distância de 7 km.

#### 4.8 Área de interesse ecológico ou mineral

Trata-se de uma propriedade localizada em área de furnas cujas águas pertencem a bacia do Rio Paraguai, sub-bacia do Rio Miranda, não tem interesse ecológico exceto pelas áreas de APPs, uso restrito e a Reserva Legal.

#### 4.9 Benfeitorias

A propriedade apresenta com benfeitorias destacadas na avaliação, notadamente as cercas internas de aroeira ou itaúba em bom estado, bem como o mangueiro completo com tronco, seringa, brete e balança cobertos sendo adequado ao tamanho das pastagens. As subdivisões são adequadas e todas têm barragens e tanques suficientes para atender o rebanho ao longo do ano todo.

#### 4.10 Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal

As áreas de vegetação nativa, segundo o mapeamento ao CAR é da ordem de **112,0035 ha**. O restante da Reserva legal está totalmente constituído em 20% da propriedade.

#### 4.11 Benfeitorias, Áreas ocupadas e Avaliação atual

As áreas com benfeitorias e barragens e tanques ocupam uma área de **10,5469 ha**, conforme segue:

**Tabela 2** – Benfeitorias e avaliação das mesmas, inclusas no valor global.

Especificação	Quantidade	Valor unitário Novo	Valor – R\$	Ano da construção	Valor atual R\$ com depreciação
Casa de alvenaria reformada, com telhas barro, médio acabamento e em bom estado, com instalações de luz, água	245 m <sup>2</sup>	2.000,00/m <sup>3</sup>	490.000,00	2000	245.000,00
Galpão, barracão depósito de alvenaria cobertura de telhas de barro e fibrocimento	215 m <sup>2</sup>	1.000,00/m <sup>2</sup>	215.000,00	2000	107.500,00
Casas de funcionário (1) alvenaria	90 m <sup>2</sup>	700,00/m <sup>2</sup>	63.000,00	1984	25.200,00
Mangueiro completo para 450 bovinos, com tronco, brete, seringa, balança cobertos, embarcadouro, em bom estado*	450 cab	75.000,00	75.000,00	2013	60.000,00
Rede de energia elétrica monofásica, postes de concreto,	2.250	7,00	20.500,00	2007	15.000,00
Estradas internas elevadas e encascalhadas com boa conservação solo*	2.300	10.000,00	23.000,00	2017	20.400,00
Cercas externa de 5 fios de arame liso r postes e mourões de madeira de lei em bom estado	12 km	5.000,00	60.000,00	2005	30.000,00
Cercas internas de arame liso com 4 fios com postes e mourões de madeiras de lei em bom estado*	15 km	6.000,00	75.000,00	2008	52.500,00
Barragens e tanques escavados	17	7.000,00	115.000,00	2006	92.000,00
<b>TOTAL</b>					<b>647.600,00</b>

- Com reformas e encascalhamentos

## 5. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

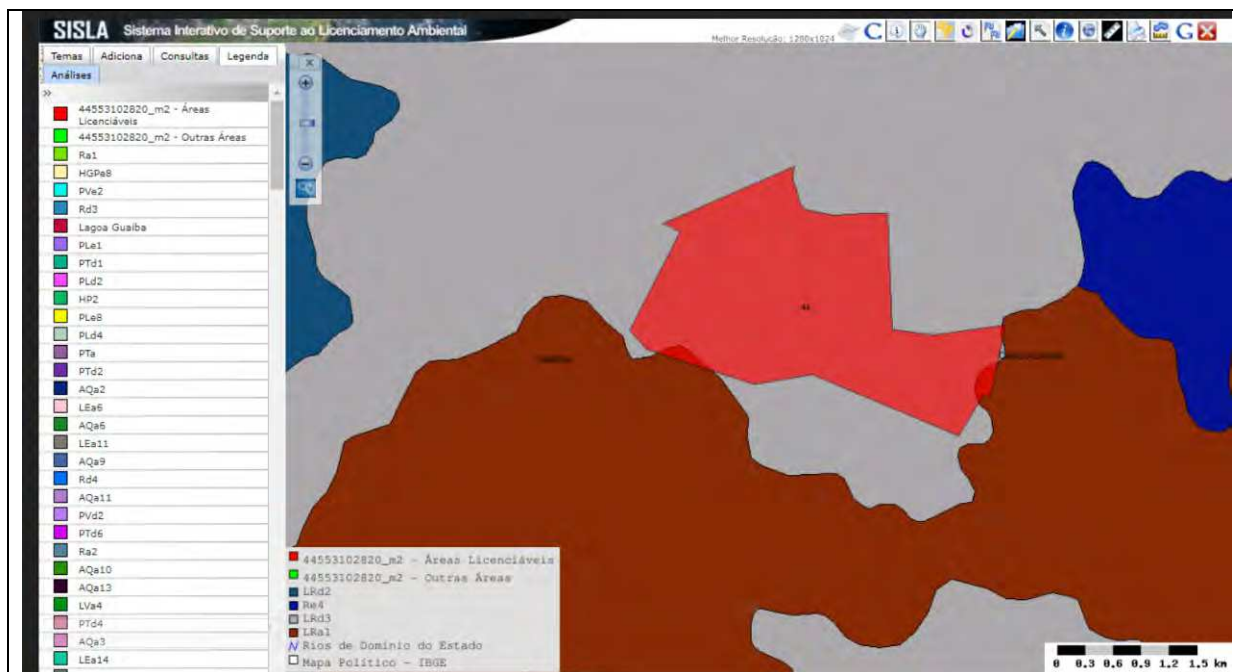
A caracterização ambiental do imóvel se fez considerando o diagnóstico ambiental do município, tendo como referência o CADERNO GEOAMBIENTAL DAS REGIÕES DE PLANEJAMENTO DO MS, revisado em 2011, e a percepção técnica durante as vistorias realizadas “*in loco*”.

## 6. Meio Físico

### Solos

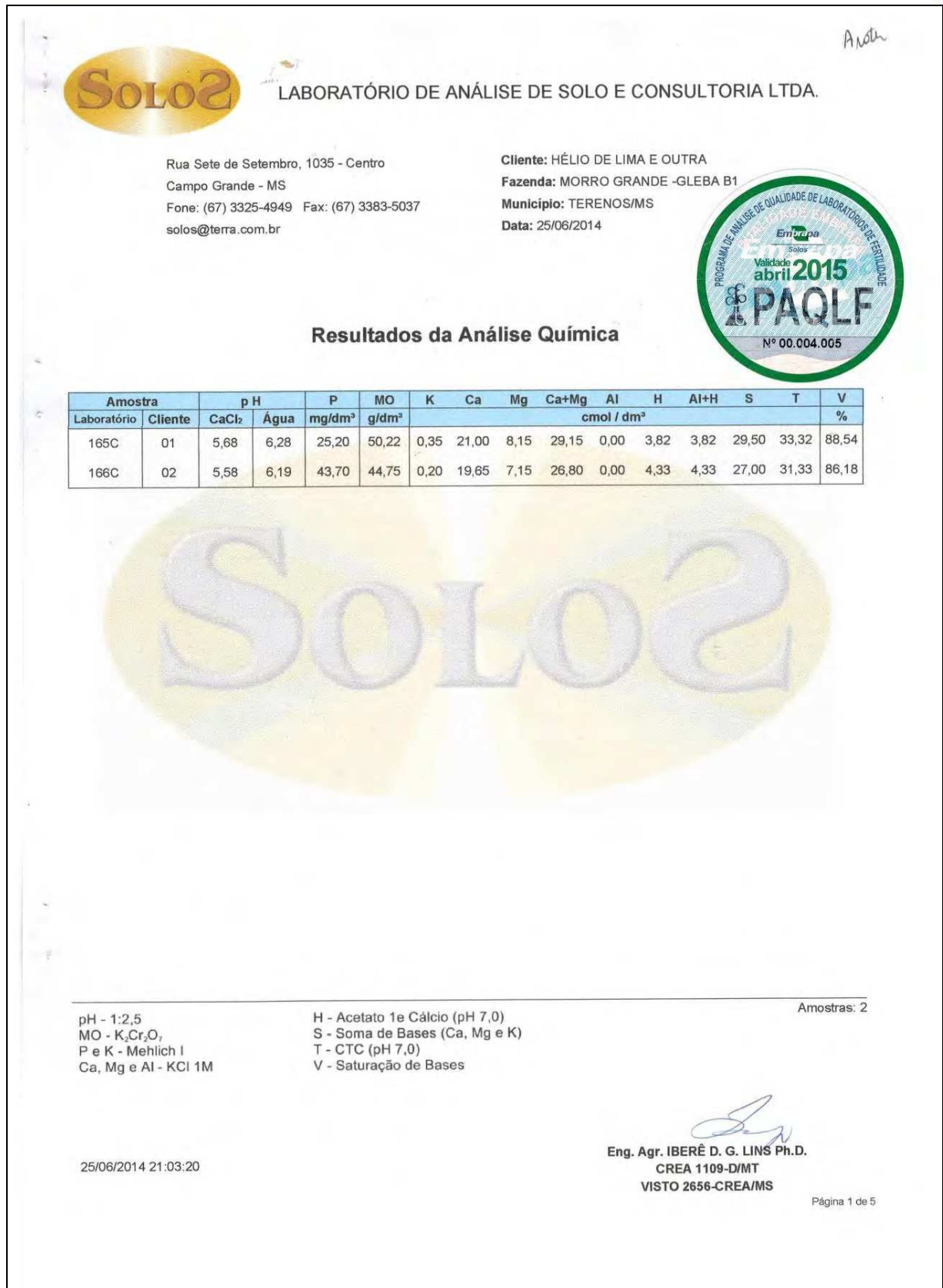
Na região Leste do município é ocupada predominantemente por Latossolo de textura argilosa e baixa fertilidade natural, já nas regiões Oeste e Norte, ocorrem solos mais arenoso, representados por Latossolo Vermelho-Escuro de textura média e Neossolos, ambas com baixa fertilidade natural. No município ainda são encontrados Gleissolos e Latossolos Vermelho Distroférico de alta fertilidade natural, notadamente nas furnas.

**Figura 8.** Mapa de solos inseridos no imóvel, com destaque ao Latossolo Vermelho Distroférico (LRd3)



Fonte: SISLA/IMASUL, ARATER, 2020.

**Figura 9** – Análise dos solos da Fazenda Morro Grande gleba B1, demonstrando a alta fertilidade dos mesmos.



Fonte: Laboratório Solos.

## Clima

Tropical sub-úmido, com duas estações bem definidas: quente e úmida (período das chuvas), temperatura média 26°C, com regime de chuvas entre os meses de setembro a maio e período seco de junho a setembro. Índice de maior precipitação pluviométrica, cuja média anual é 1.450 mm.

## Potencial Geoambiental

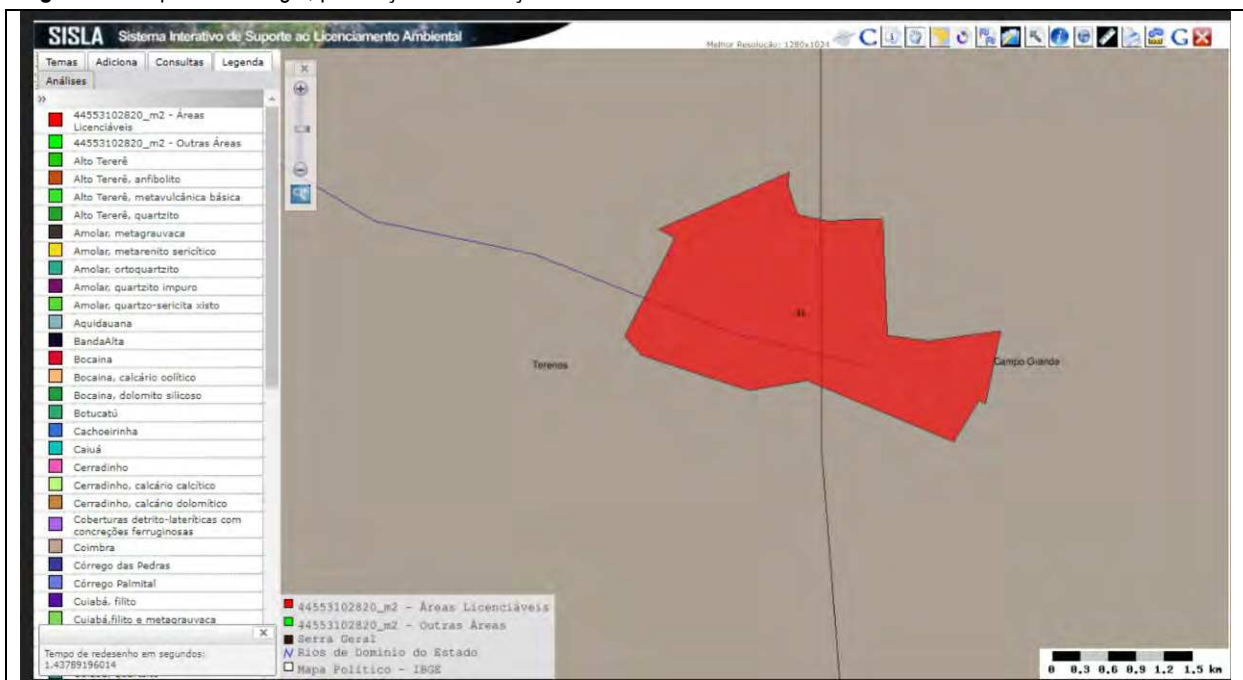
O município de Terenos é composto por três regiões geoambientais e seis geossistemas:

Com destaque tem-se a Região do Planalto Basáltico - C que se apresenta rampeada delineando um plano inclinado com orientação NNO-SSE, altimetria variando de 300 a 600 m. É constituída por rochas basálticas da Formação Serra Geral.

## Geologia

O município de Terenos está contido nos domínios da Bacia Sedimentar do Paraná e apresenta as seguintes Unidades Litoestratigráficas: Período Carbonífero Super Grupo Tubarão, Grupo Itararé (Formação Aquidauana, caracteriza-se uma sequência de origem continental onde predominam os sedimentos arenosos de coloração vermelho-arroxeada). Rochas do Período Jurássico, Grupo São Bento, (Formação Botucatu - engloba arenitos róseos e avermelhados bem selecionados, finos com estratificação cruzada, e Formação Serra Geral - domínio de basalto, constituídos por rochas de cores verde e cinza-escuro. A presença de arenitos intertrapeados, sugerem origem eólica, às vezes subaquosas são evidenciados com certa frequência ao longo da faixa de domínio do basalto), e Período Quaternário Holoceno, Aluviões Atuais - representado por sedimentos aluviais atuais inconsolidados, cascalhos, areias, siltes ou argilas, ocorrentes em planícies e/ou terraço fluvial.

Figura 10. Mapa de Geologia; presença das formações da Serra Geral.



Fonte: SISLA/IMASUL, ARATER, 2020.

## Geomorfologia

As áreas suavemente onduladas caracterizam a topografia do município, é entremeada a sudoeste, por áreas planas resultantes de acumulação fluvial. A leste, encontra-se uma frente de cuesta que torna o terreno acidentado.

O município de Terenos divide-se em duas Regiões Geoambientais:

Região dos Planaltos Arenítico-Basálticos Interiores, com a unidade Planalto de Dourados e Região dos Planaltos da Borda Ocidental da Bacia do Paraná com as unidades: Terceiro Patamar da Borda Ocidental, Segundo Patamar da Borda Ocidental e Depressão Interpatamares.

Apresenta Modelados Planos-P, relevo plano, geralmente elaborado por várias fases de retomada erosiva; Modelados de Dissecação - D, com relevos elaborados pela ação fluvial e Modelados de Acumulação Fluvial - Af, áreas planas resultantes de acumulação fluvial sujeita a inundações periódicas.

## Principais Rios

Na microrregião destacam-se os Rios Miranda, Rio Aquidauana e afluentes que nascem na propriedade e no seu entorno.

O município de Terenos está inserido em uma bacia e uma UPG:

Bacia do Paraguai - UPG - Unidade de Planejamento e Gerenciamento Miranda. Área -100 %.

**Tabela 3** – Bacia Hidrográfica e sub-bacia e microbacia

Bacia Hidrográfica	Sub-Bacia	Micro-bacia Hidrográfica
Rio Paraguai	Rio Miranda	Rio Aquidauana

## 7. Meio Biológico

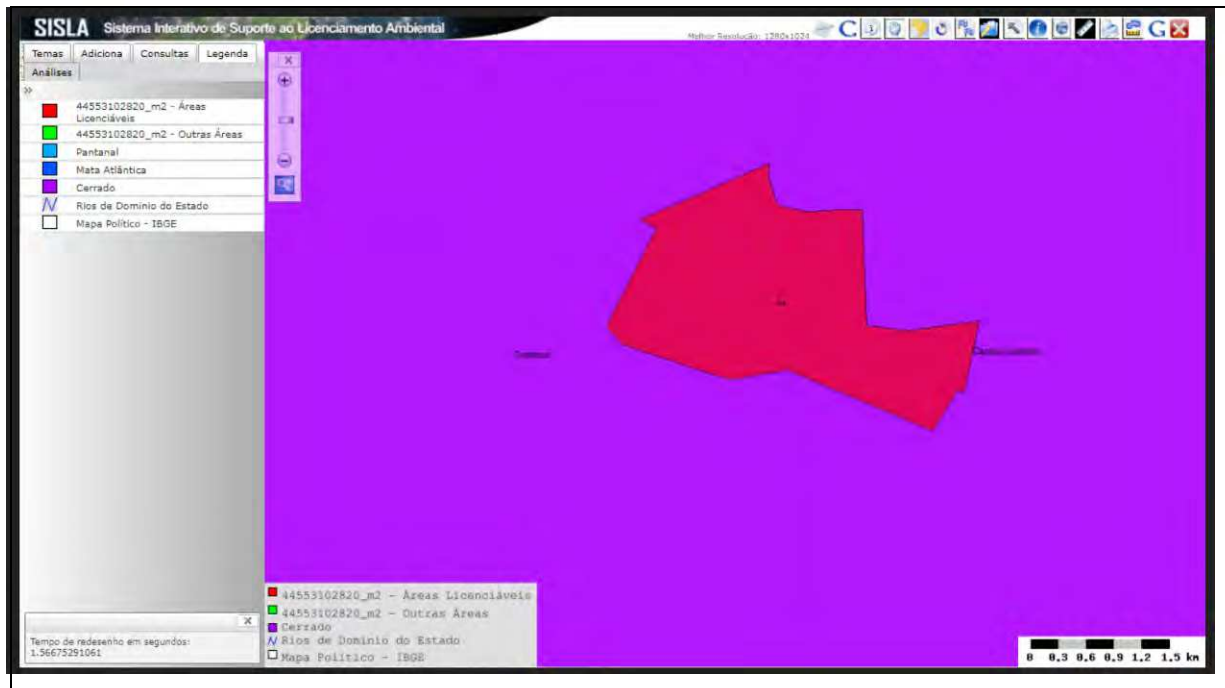
### Vegetação

A análise da vegetação do município revela o domínio do Cerrado Arbóreo Denso (Campo Cerrado), o aspecto fisionômico desta formação é caracterizado pelo agrupamento de espécies vegetais arbóreas, com circunferência raramente ultrapassando 1,0m e atinge uma altura média de 10m, apresentando-se dispostas de maneira mais ou menos ordenada, revestido por casca grossa e rugosa, folha coriácea, caules tortuosos. Quase equivalente é a área de pastagem plantada e em enclaves com a Floresta Estacional Semidecidual Submontana, formação de caráter interfluvial e que se estende, principalmente, nas áreas onde houve derrames basálticos em altitudes de até 550m em regiões de planaltos e serras. A pastagem plantada é expressiva na porção central. Pequenas áreas de cultura cíclica se integram à vegetação.

Utilizando-se do SISTEMA INTERATIVO DE SUPORTE AO LICENCIAMENTO AMBIENTAL – SISLA e o I3GEO/MMA, foram gerados mapas interativos do imóvel, como seguem abaixo:

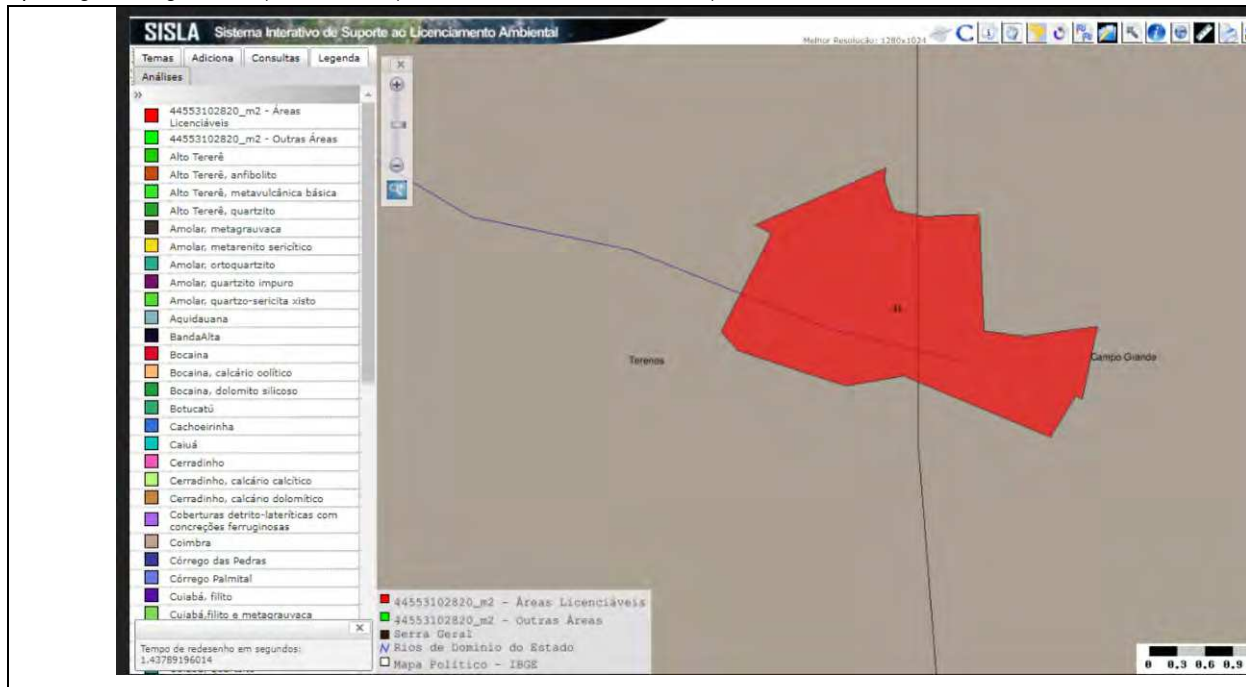


Figura 11. Mapa interativo, destacando o Bioma predominante no imóvel objeto; trata-se do Cerrado.



Fonte: SISLA/IMASUL, ARATER, 2021.

Figura 12. Mapa interativo, destacando as formações vegetais existente na área e seu entorno; observa-se que o imóvel está inserido em região de Savana (Cerrado), caracterizada com Vegetação antrópica (agropecuária, pastagem e agricultura) e enclave (Contato Savana/F. Estacional).

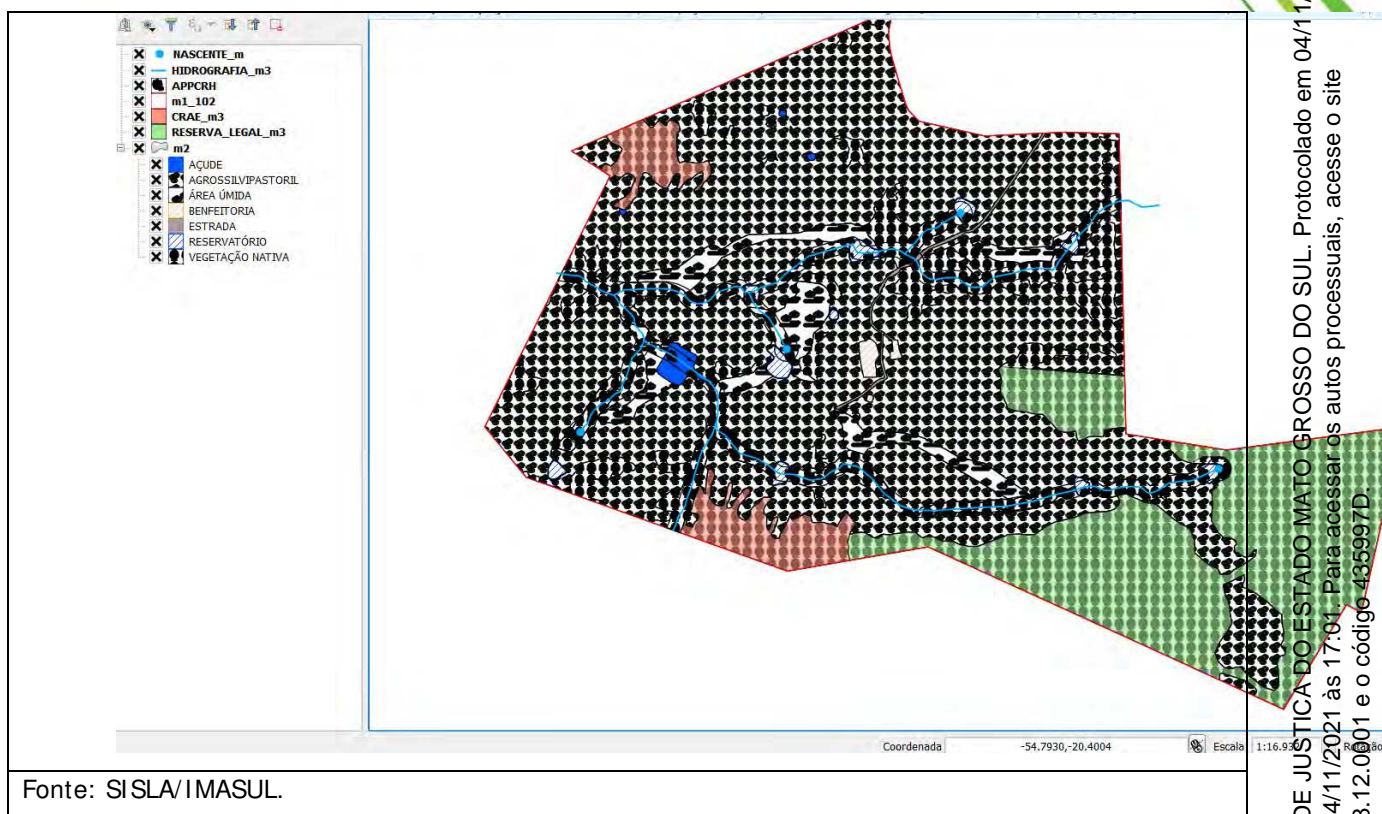


Fonte: SISLA/IMASUL, ARATER, 2021.



Este documento é copia do original assinado digitalmente por VLADIMIR ROSSI LOURENCO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL. Protocolado em 04/11/2021 às 16:48, sob o número WCGR21084746816, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 04/11/2021 às 17:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129236-56.2004.8.12.0001 e o código 435997D.

Figura 13. Mapa ilustrando os limites da propriedade e o uso e ocupação do solo.



## Fauna

A Fauna Silvestre é o conjunto de espécies animais que vivem em certa área ou ambiente. Ao qualificar a fauna como silvestre restringe-se o conceito aos animais selvagens, ou seja, não domesticados.

A fauna tem importância fundamental no equilíbrio dos ecossistemas em geral, pois muitos animais são vitais à existência de muitas plantas, pois se constituem no elo de procriação já que são seus agentes polinizadores, como no caso dos beija-flores, insetos como borboletas, besouros etc. Dessa forma, a fauna tem importância primordial na existência e desenvolvimento das áreas naturais, e vale dizer ainda que é produtora indireta dos benefícios econômicos que a exploração da madeira, frutas, resinas florestais, entre outros, pode proporcionar ao homem.

## Lista das principais espécies silvestres mais presentes na região

### a) Avifauna

**Tabela 4.** Relação de Avifauna mais presente na região.

Nome popular	Nome científico	Família
Bem- te- vi	<i>Pitangus sulphuratus</i> ( 1 )	Tyranidae
Garça branca grande	<i>Casmerodues albus</i> ( 1 )	Ardeidae
Garça branca pequena	<i>Egretta thula</i> ( 1 )	Ardeidae
Perdiz	<i>Rhynchotus rufescens</i> ( 1 )	Tinamidae
Rolinha	<i>Columbina talpacoti</i> ( 1 )	Columbidae
Pomba de bando	<i>Zenaida auriculata</i> ( 1 )	Columbidae
Ema	<i>Rhea americana</i> ( 1 ), ( 3 ), ( 6 )	Rheidae
Carcará	<i>Polyborus plancus</i> ( 1 )	Falconidae
Urubu	<i>Coragyps atratus</i> ( 1 )	Cathartidae
Curicaca	<i>Theristcus sp</i> ( 1 )	Threskiornitidae
Juriti	<i>Leptotila eufaxilla</i> ( 1 )	Columbidae
Asa Branca	<i>Columba picaruzo</i> ( 1 ), ( 3 )	Columbidae
Sabiá do Campo	<i>Mimus saturninus</i> ( 1 )	Mimidae
Quero-quero	<i>Vanellus chilensis</i> ( 1 )	Charadriidae
Anu Branco	<i>Guira guira</i> ( 1 )	Cuculidae
Anu Preto	<i>Crotophaga ani</i> ( 1 )	Cuculidae
Pica-pau-do-Campo	<i>Colaptes campestris</i> ( 1 )	Picidae
Papagaio verdadeiro	<i>Amazona aestiva</i> ( 1 )	Psittacidae
Corujinha	<i>Speotyto sp</i> ( 1 )	Strigidae
Nhambu	<i>Crypturellus sp.</i> ( 1 )	Tinamidae
Seriema	<i>Cariama cristata</i> (1) <i>Chunga burmeisteri</i> (1)	Cariamidae

- ( 1 ) Espécies indicadoras da qualidade ambiental      ( 2 ) Espécies de valor científico  
( 3 ) Espécies de valor econômico                              ( 4 ) Espécies ameaçada de extinção  
( 5 ) Espécies endêmicas nas futuras gerações            ( 6 ) Espécies de interesse comercial

Anta, Ema, Tatu, Quero-quero, Tamanduá Bandeira, Seriema, João-de-Barro, Capivara, Lobinho, Sabiá do Campo, Coruja de tocas entre outros, as que são espécies consideradas mais tolerantes a estes ambientes modificados.

## b) Mastofauna

**Tabela 5.** Relação dos exemplares de Mastofauna mais presente da região.

Nome popular	Nome científico	Família
Anta	<i>Tapirus terrestris</i>	Tapiridae
Capivara	<i>Hydrochoeris hydrochoeris</i>	Hydrochaeridae
Morcego	<i>Noctillio albiventris</i>	Molossidae
Tatu galinha	<i>Dasyus novemcinctus</i>	Dasipodidae
Tatu peba	<i>Euphractus sexcinctus</i>	Dasipodidae
Veado campeiro	<i>Ozotocerus bezoarticus</i>	Felidae
Preá	<i>Cavi aparea</i>	Cavidae
Cotia	<i>Dasyprocta sp</i>	Cavidae
Macaco prego	<i>Cevus apella nigretus</i>	Felidae
Onça parda	<i>Puma concolor</i>	Felidae
Gambá	<i>Didelphis albiventris</i>	Didiphidae
Tamanduá-bandeira	<i>Myrmecophaga tridactyla</i>	Myrmecophagidae
Cateto	<i>Tayassu tacaju</i>	Tayassuidae

## c) Herpetofauna

**Tabela 6.** Relação de Herpetofauna mais presente na região.

Nome popular	Nome científico	Família
Calango	<i>Ameiva sp.</i>	Teiidae
Cascavel	<i>Crotalus sp. ( 2 ), ( 3 )</i>	Crotalidae
Coral	<i>Micrurus sp. ( 2 ), ( 3 )</i>	Elapidae
Jararaca	<i>Brothrops sp. ( 2 ), ( 3 )</i>	Viperidae
Jibóia	<i>Boa constrictor ( 2 ), ( 3 )</i>	Boidae
Lagarto comum	<i>Lacerta lepda</i>	Teiidae

Fonte: equipe ARATER.

## 8. Áreas Protegidas

Com base nas áreas protegidas enumeradas pelo Ministério do Meio Ambiente (MMA, 2011) e com as informações obtidas junto ao SEMAGRO/IMASUL discriminadas nos anexos, foram encontradas unidades de conservação próximas até 15 km do empreendimento, apresentadas no Relatório SISLA, como segue:

**Figura 14.** O quadro abaixo ilustra as Unidades de Conservação presentes no entorno, na área de influência do empreendimento, com suas respectivas distâncias

Porcentagem da Atividade que Intercepta Áreas Embargadas		
Áreas embargadas	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-
Porcentagem da Atividade que avança em Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Zonas de Amortecimento, ZAs (Resol. Conama 428 0-2km) e ZAs (Resol. Conama 428 0-3km)		
Unidade de Conservação	Classe	Interseção
Área de Proteção Ambiental Municipal da Bacia do Córrego Ceroula	44	38,941%
Área de Proteção Ambiental Municipal do Córrego Ceroula e Piraputanga	44	58,412%
Terra Indígena	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-
Zona de Amortecimento	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-

**Observação:**

Pelo SISLA que é uma Sistema estadual de unidades de conservação não há impedimentos para uso agropecuário e mineral na região da propriedade.

A seguir é apresentada na Tabela 7 os valores comparativos coletados segundo a NBR ABNT ao presente laudo técnico de avaliação.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VLADIMIR ROSSI LOURENCO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL. Protocolado em 04/11/2021 às 16:48, sob o número WCGR21084746816, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 04/11/2021 às 17:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129236-56.2004.8.12.0001 e o código 435997D.

**Tabela 7.** Tabela das fontes de pesquisa do levantamento de preços de mercado de áreas próxima da propriedade em análise.

Fontes	Pontos Básicos	Município	Área		Valor (R\$)	Valor /R\$	Informações Adicionais - Fontes
			Total (Ha)	Hectare			
1	Oferta	Terenos	1.100		23.000.000,00	20.909,00	<a href="https://www.investfazendas.com.br/imovel/1653418/fazenda-venda-rochedo-ms-rochedo-ms-Beto-Peratelli-Corretor-67-99221-5146">https://www.investfazendas.com.br/imovel/1653418/fazenda-venda-rochedo-ms-rochedo-ms - Beto Peratelli - Corretor 67 99221-5146</a>
2	Oferta	Terenos	3.000		75.000.000,00	25.000,00	<a href="https://www.investfazendas.com.br/imovel/1653418/fazenda-venda-rochedo-ms-rochedo-ms-Beto-Peratelli-Corretor-67-99221-5146">https://www.investfazendas.com.br/imovel/1653418/fazenda-venda-rochedo-ms-rochedo-ms - Beto Peratelli - Corretor 67 99221-5146</a>
3	Oferta	Terenos	530		7.500.000,00	14.150,00	<a href="https://www.investfazendas.com.br/imovel/1653418/fazenda-venda-rochedo-ms-rochedo-ms-Beto-Peratelli-Corretor-67-99221-5146">https://www.investfazendas.com.br/imovel/1653418/fazenda-venda-rochedo-ms-rochedo-ms - Beto Peratelli - Corretor 67 99221-5146</a>
4	Oferta	Terenos	176		6.160.000,00	35.000,00	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-churrasqueira-centro-terenos-ms-500m2-id-2531233646/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-churrasqueira-centro-terenos-ms-500m2-id-2531233646/</a>
5	Oferta	Rochedo	1.070		46.010.000,00	43.000,00	Infoimóveis – Corretor Wagner S. Rodrigues – 67 98404-5229
6	Oferta	Terenos	600		22.000.000,00	36.667,00	<a href="https://www.luizpereira.com.br/1632/imoveis/venda-fazenda-zona-rural-terenos-ms">https://www.luizpereira.com.br/1632/imoveis/venda-fazenda-zona-rural-terenos-ms</a>
7	Oferta	Campo Grande	1.301		95.000.000,00	73.020,00	<a href="https://www.imovelweb.com.br/rurais-venda-campo-grande-ms.html">https://www.imovelweb.com.br/rurais-venda-campo-grande-ms.html</a>
8	Venda	Terenos	224		6.575.000,00	29.352,00	Matrícula 5.280 CRI de Terenos R-14/5280 Prenotação 17.659 em 30.09.2021
9	Venda	Terenos	20,8		950.000,00	45.673,00	Matrícula 8419 CRI de Terenos MS, R-04/8419 – Prenotação 17.656 – em 30.09.2021

**Obs. Não foi possível obter-se negócios realizados recentemente, devido a pandemia e demora de fornecer os dados via cartórios.**

## 9. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

### Homogeneização

Como os fatores utilizados ainda não possuem memória de cálculo, utilizamos intervalos consagrados no mercado cujo estudo é a própria pesquisa dos dados e observada junto aos corretores de imóveis local, atendendo, assim o item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653 – 2 e DOCUMENTO COMPLEMENTAR expedido pelo IBAPE – MG em 01 de janeiro de 2008, onde limita o intervalo de ajuste dos fatores entre 0,80 a 1,20.

Todos os dados coletados foram utilizados. Como alguns elementos pesquisados apresentam características heterogêneas, utiliza-se o fator oferta para homogeneizá-los:

### Fator de Oferta (Fo)

Normalmente se utiliza para imóveis em oferta, correspondente a um deflator igual a 0,90, tendo em vista que durante as pesquisas ocorre, via de regra uma diferença entre as ofertas e transações efetuadas na proporção proposta. Contudo considerando a boa localização e potencial mineral e de terras férteis, ajustamos apenas a eliminação de valores discrepantes da amostragem.

**Tabela 8** – Planilha dos elementos pesquisados e valores.

Fontes	Pontos Básicos	Município	Área Total (Ha)	Valor (R\$)	Valor /R\$
					Hectare
1	Oferta	Terenos	1.100	23.000.000,00	20.909,00
2	Oferta	Terenos	3.000	75.000.000,00	25.000,00
3	Oferta	Terenos	530	7.500.000,00	14.150,00
4	Oferta	Terenos	176	6.160.000,00	35.000,00
5	Oferta	Rochedo	1.070	46.010.000,00	43.000,00
6	Oferta	Terenos	600	22.000.000,00	36.667,00
7	Oferta	Campo Grande	1.301	95.000.000,00	73.020,00
8	Venda	Terenos	224	6.575.000,00	29.352,00
9	Venda	Terenos	20,8	950.000,00	45.673,00

Observados os valores homogeneizados, excluiu-se os valores discrepantes correspondentes as unidades amostrais 2 e 3, cujos valores são extremos.

**Tabela 9.** Tabela resultante da planilha de cálculo dos valores amostrados e homogeneizados.

Fonte	Área (ha)	Tipo	VT (R\$)	FATOR	VTI (R\$)	VTI (R\$)/ha Homogeneização
1	1.100	Oferta	23.000.000,00	1,2	27.600.000,00	25.090,91
2	3.000	Oferta	75.000.000,00	1,1	82.500.000,00	27.500,00
3	530	Oferta	7.500.000,00			
4	176	Oferta	6.160.000,00	1,0	6.160.000,00	35.000,00
5	1.070	Oferta	46.010.000,00	0,9	41.409.000,00	38.700,00
6	600	Oferta	22.000.000,00	1,0	22.000.000,00	36.666,67
7	1.301	Oferta	95.000.000,00			
8	224	Venda	6.575.000,00	1,1	7.232.500,00	32.287,95
9	20,8	Venda	950.000,00	0,8	760.000,00	36.538,46

Tabela 10. Memorial de cálculo.

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO						
Fonte	Área Total (ha)	Tipo	VTI (R\$)	FATOR	VTI (R\$)	VTI (R\$)/ha Homogeneização
1	1.100	Oferta	23.000.000,00	1,2	R\$ 27.600.000,00	R\$ 25.090,91
2	3.000	Oferta	75.000.000,00	1,1	R\$ 82.500.000,00	R\$ 27.500,00
4	176	Oferta	6.160.000,00	1	R\$ 6.160.000,00	R\$ 35.000,00
5	1.070	Oferta	46.010.000,00	0,9	R\$ 41.409.000,00	R\$ 38.700,00
6	600	Oferta	22.000.000,00	1	R\$ 22.000.000,00	R\$ 36.666,67
8	224	Venda	6.575.000,00	1,1	R\$ 7.232.500,00	R\$ 32.287,95
9	20,8	Venda	950.000,00	0,8	R\$ 760.000,00	R\$ 36.538,46

Média	R\$ 33.112,00
Desvio Padrão	R\$ 5.093,76
t = 1,397 p/ GL (7) e Prob.( 0,2)	1,415
n	8
$\sqrt{(n-1)}$	2,83
$x - t.s / \sqrt{(n-1)} \geq \text{VALOR} \leq x + t.s / \sqrt{(n-1)}$	R\$ 9.158,56 R\$ 33.112,00
Valor médio	R\$ 33.112,00
Limite superior	R\$ 47.367,15
Limite inferior	R\$ 23.953,43

## 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Com os resultados obtidos nas tabelas acima temos as seguintes conclusões:

O desvio Padrão representa o quanto que cada valor das fontes coletadas está variando em relação ao valor médio encontrado.

O intervalo de confiança encontrado considerou-se um nível de significância = 0,2 e grau de liberdade = 7. Assim temos,

O valor do imóvel rural avaliado denominado de **FAZENDA MORRO GRANDE gleba B1** com área correspondente a **559,8386 ha**, encontra-se no intervalo de confiança que segue:

**Limite superior: R\$ 47.367,15/ha = R\$ 26.517.958,94**

**Limite inferior: R\$ 23.953,43/ha = R\$ 13.410.054,72**

**O valor médio** adotado por hectare de **R\$ 33.112,00** para o imóvel, fica avaliado pelo valor global (inclusas as benfeitorias) de **R\$ 18.537.375,72** (dezoito milhões, quinhentos e trinta e sete mil, trezentos e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos).

Informa-se que os valores em questão são ao período de referência o ano de 2.021.

## 11. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a dificuldade de obtenção de dados locais e regionais, necessitou-se de buscar ofertas de terras similares no entorno, notadamente da Capital. Sabe-se que a região, onde se localiza a propriedade é a mais valorizada do Estado, pelo seu aproveitamento como chácara, confinamento e até mesmo a exploração mineral, como cascalho e pedra britada, cuja reserva é explorada nas fazendas vizinhas, com isso os valores das terras similares tem um valor sempre superior as demais regiões do município.



A busca por negócios realizados se tornou difícil no curto espaço de tempo requerido pelos clientes, contudo, diante da nossa longa experiência no Estado e na região, nos sentimos confortáveis com os resultados estatísticos obtidos que podem ter uma confiança entre os valores superiores e inferiores que nos permitem atender a norma técnica da ABNT utilizando o **valor médio** considerado neste Laudo, sem o valor das benfeitorias que estão implícitos no valor das terras que serviram de comparativo.

Visando ter maior margem de segurança e precisão, embora o imóvel ter uma boa infraestrutura pecuária avaliada em **R\$ 645.600,00 equivalendo a R\$ 1.153,19/ha ou 4% do valor médio atribuído.** Esse percentual pode ser considerado normal para empreendimentos pecuários de médio porte e que atingem os valores dos imóveis comparados no Estado, por isso, adotou-se o valor médio obtido não considerado o valor das benfeitorias.

Isto posto, **os valores médios considerados de R\$ 32.591,52/ha, inclusas as benfeitorias são adequados** e para valores à vista, ou com pagamento de curto prazo, para condição de venda ou para garantia de penhores ou hipotecas.

## 12. CONCLUSÃO

Trata-se de um imóvel de médio porte, com excelente aptidão agropecuária e exploração mineral, cercado por plantações de soja e milho, pastagens e exploração de pedreiras com boa infraestrutura. Atualmente está com pastagens e exploração pecuária bovina de corte com bom manejo por infraestrutura adequada e aguadas.

Nas terras da Fazenda Morro Grande Gleba B1 que são planas e onduladas, a área tem aproveitamento de aproximadamente 62% com pastagens, 20% com reservas de cascalho e rochas basálticas para uso de britagem. Com isso se torna diferente dos demais imóveis do município, exceto alguns no entorno não objeto das negociações e ofertas para comparativo de valores.

O valor final da Terra com as melhorias e ajustado à realidade e porte do imóvel, condiz aos valores para o ano de 2.020, para a Fazenda Morro Grande área 1 objeto desta avaliação (559,8386 ha da matrícula nº 3.498) ao valor global de **R\$ 18.537.375,72.** O grau de confiança aos valores acima, estão adequados à realidade da **NBR 14653-3 2004** com grau de fundamentação de 76 pontos (grau III) e grau de precisão III.

**Campo Grande, MS, 28 de outubro de 2.021.**



Eng. Agrônomo IRENO GOLIM  
CREA 5.318-D VTO 537 MS

### 13. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Tabela 1. Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição Padrão		Condição Real	
		Estabelecida	Pontos	Atendida	Pontos
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3 (k+1)$ e no mínimo 5	18	$\geq 5$	18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	maioria	8
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	maioria	7
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo/planilha	5	-	2
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme item 10.3	5	-	2
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Completo	15
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Outros tratamentos	14
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia			
		Coordenadas Geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso	2
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotografia	4		4
		Coordenadas Geodésicas ou geográficas	4		4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2		2
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento Topog. Planim.	2
<b>NOTA</b>					<b>80</b>

Conforme exposto na

**Tabela 1** a soma da pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação resultou em **80 pontos**, o que confere ao Laudo um **Grau de Fundamentação III**.

E ainda, considerando a utilização do método comparativo de dados de mercado, e respeitando a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, o **Grau de Precisão da estimativa é I**.

  
 \_\_\_\_\_  
**IRENO GOLIN**  
**Engenheiro Agrônomo**  
**Registro no CREA: PR5318D / VISTO MS 537**

## RESENHA FOTOGRÁFICA COMPLEMENTAR



**Figura 15** – Fotos do tipo de solo fértil de furnas existentes em parte da Faz. Morro Grande Gl B1, podendo servir como “Terra Preta” ou “Terra Orgânica” ao Mercado da Capital.



**Figura 16-** Fotos atuais das benfeitorias, melhorias e potencial mineral de cascalho e rocha basáltica para exploração de pedra britada, vizinha da Capital Campo Grande, valorizando o imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VLADIMIR ROSSI LOURENCO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL. Protocolado em 04/11/2021 às 16:48, sob o número WCGR21084746816, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 04/11/2021 às 17:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0129236-56.2004.8.12.0001 e o código 435997E.

## 14. DADOS DOS ELEMENTOS COLETADOS NA PESQUISA DE VALORES DAS TERRAS

### I - OFERTAS –

**ELEMENTO 1. R\$ 23.000.000,00 – 1.100 ha = 20.909,00/ ha**

<https://www.investfazendas.com.br/imovel/1653418/fazenda-venda-rochedo-ms-rochedo-ms>

R\$ 23.000.000,00 p/ 1.100 ha - TERENOS – MS.



#### Descrição do Imóvel

1.100 ha no município de Rochedo-MS,

Toda formada, 18 divisões, casa sede, casas p. empregados, galpões, rica de água, ótimo padrão de terra!!!!

Beto Peratelli – Corretor de Imóveis MS  
**67 99221-5146**(whatsapp)

[www.investFazendasMS.com.br](http://www.investFazendasMS.com.br)  
[betoinvestms@gmail.com](mailto:betoinvestms@gmail.com)

#### Central de Negócios

**Elemento 2. R\$ 75.000.000,00 – 3.000 ha = 25.000,00/ ha**



## Descrição do Imóvel

Fazenda 3.000 ha,

Localizada no município de Terenos-MS,  
toda formada,  
limpa,  
50 divisões com corredores,  
sede alvenaria ótima,  
casas p. empregados,  
escritório,  
galpões p. maquinários,  
rica de água,  
distância de Campo Grande 75 km, 5 km do asfalto,

preço R\$ 25.000,00 por ha.

Beto Peratelli - Corretor de Imóveis MS  
**67 99221-5146**(whatsapp)

[www.investFazendasMS.com.br](http://www.investFazendasMS.com.br)  
[betoinvestms@gmail.com](mailto:betoinvestms@gmail.com)




## Central de Negócios

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

**(67) 99221-5146 Beto Invest**

**Elementos 3 - R\$ 7.500.000,00 – 530 ha = R\$ 14.150,00/ ha**

<https://www.investfazendas.com.br/imovel/1650311/fazenda-venda-terenos-ms-terenos>



**Descrição do Imóvel**

Fazenda 530 hectares em terrenos...

fica 70 km da capital Campo grande MS..

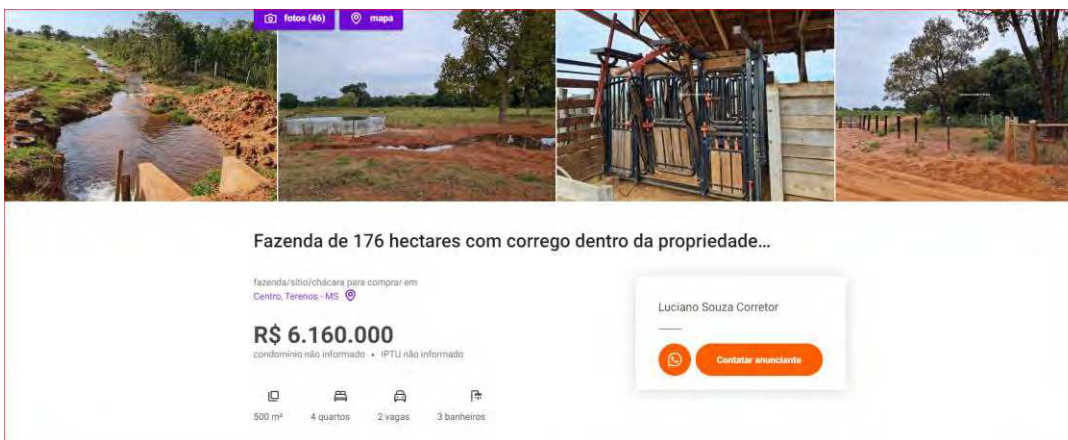
excelente topografia plana,  
mangueiro coberto,  
tronco, balança,  
pastos bem formados,  
pomar,  
casa caseiro,  
casa sede com belíssima estrutura,  
completa para pecuária..  
Rio e cachoeira dentro da propriedade..

Valor R\$ 7.500.000,00

Beto Peratelli - Corretor de Imóveis MS  
**67 99221-5146**(whatsapp)

[www.investFazendasMS.com.br](http://www.investFazendasMS.com.br)  
[betoinvestms@gmail.com](mailto:betoinvestms@gmail.com)

**Elemento 4. R\$ 6.160.000,00 - 176 ha = R\$ 35.000,00/ ha**



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-churrasqueira-centro-terenos-ms-500m2-id-2531233646/>

**Elemento 5. R\$ 46.010.000,00 – 1070 ha = R\$ 43.000,00/ ha**



Este documento é copia do original assinado digitalmente por VLADIMIR ROSSI LOURENCO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL. Protocolado em 04/11/2021 às 16:48, sob o número WCGR21084746816, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 04/11/2021 às 17:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0129236-56.2004.8.12.0001 e o código 435997E.



**Elemento 6. R\$ 9.000.000,00 – 450 ha = R\$ 20.000,00/ ha**



**INFOIMÓVEIS - Sua Referência em Imóveis**

Olá wagner, seu amigo(a) Wagner da Silva Rodrigues ([wagner.arater@gmail.com](mailto:wagner.arater@gmail.com)) encontrou este imóvel e resolveu te indicar.

Quem sabe não seja a sua próxima aquisição?

Confira o anúncio:

**Pecuária - Taboco - 450 hectares - pronta**

Finalidade: Venda  
 Tipo: Fazenda  
 Cidade: Rochedo  
 Bairro: Zona Rural  
 Valor: R\$ 9.000.000,00

Compartilhe

Comentário de Wagner da Silva Rodrigues:

Siga-nos nas redes sociais | Baixe nosso aplicativo

INFOIMÓVEIS - CNPJ: 08.986.585/0001-72 - Rua João Pedro de Souza, 341 Jardim Monte Líbano - Campo Grande / MS - 79004-680 - Brasil

**ELEMENTO 7 –R\$ 95.000.000,00 – 1.301 ha = R\$ 73.020,00/ha**



38 Rurais à venda em Campo Grande - MS

**Super destaque**

**Fazenda para Cultura em Campo Grande**

Rodovia Br-262 1, Centro, Campo Grande

13010000 m² área total 13010000 m² área útil 4 Quartos 4 Banheiros

Fazenda para Lavoura em Campo Grande ms. 1301 hectares. Rica em água com estrada de ferro dentro da propriedade. Localizada a zero km da capital Campo Grande. com 1301 hectares, sendo 820 ha de lavoura - 65% (soja e milho safrinha), 200 ha pastagens e 252 ha de Reserva legal. Pode chegar a 1020 ha de lavoura - 80% O microclima e o alto índice pluviométrico anual garantem toda a umidade necessária para grandes colheitas de soja e milho. Suas terras são homogêneas, com teor de argila de 45% a 60% (análise atual) Topografia excelente para o trabalho com...

R\$ 95.000.000

Publicado há 16 dias

Contatar

ELEMENTO 8 – Venda R\$ 6.575.000,00 para 224 ha = R\$ 29.352,67/ há

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO - COMARCA DE TERENOS - MS**

MATRÍCULA: 5280 FICHA: 01 DATA: 30.09.2021 LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: FAZENDA SERTANEJA - TERENOS-MS.**  
Gleba de terras com área de 224 ha 0,0299 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e quatro hectares, duzentos e noventa e nove metros quadrados), Perímetro: 11.597,20 metros, denominada Fazenda Sertaneja, situada neste Município de Terenos-MS, com a seguinte descrição perimétrica: O Marco AAW M 5187, início do levantamento, está cravado ao norte do referido imóvel, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM SIRGAS 2000 – Fuso 21, tem como origem o Equador e Meridiano Central de 57°W Gr, com as coordenadas: Plano Retangulares Relativas, calculadas pelo Sistema UTM: E=697.619,861m e N=7.732.653,263m, confrontando com a margem esquerda do Córrego Varadouro, a montante ao azimute plano de 92°21'03" e distância de 40.03 metros até ao vértice BW3 P 0056 de coordenadas U.T.M. E=697.659,857m e N=7.732.651,621m, ao azimute plano de 114°21'53" e distância de 21.74 metros até ao vértice BW3 P 0057

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO - COMARCA DE TERENOS - MS**

MATRÍCULA: 5280 FICHA: 08 DATA: 22.10.2021 LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

Emolumentos: R\$ 44,00. Funjecc (10%): R\$ 4,40. Feadmp/ms (10%): R\$ 4,40. Funadep (6%): R\$ 2,64. Funde-Pge (4%): R\$ 1,76. Funjecc (5%): R\$ 2,20. Issqn: R\$ 2,20. Selo: R\$ 1,50.  
Selo Digital: AFM61541-227-NOR.  
Terenos-MS, 22 de outubro de 2021.  
Registrador de imóveis – Naymi Salles F. S. Torres.

**R-14/5280 – PRENOTAÇÃO: 17.659 – Em 30.09.2021.**  
**TÍTULO: COMPRA E VENDA.**  
**TRANSMITENTES:** NILSON BARBOSA MACHADO e sua mulher CÉLIA FERNANDES BARBOSA, ele, CPF 298.337.521-87, (Hash: a118.08b8.8ed2.21a5.e19e.a92a.7d69.4eab.f851.1818), ela, CPF 368.525.031-00, (Hash: abf4.a8ab.c964.5121.4979.6b5f.b9c7.b3bf.8aec.10f6), já qualificados.  
**ADQUIRENTE:** IZANILIO JOSE DE REZENDE JUNIOR, brasileiro, solteiro, pecuarista, CI-RG 001.299.958-SSP/MS e CPF 037.803.731-57, (Hash: 31fc.9a12.38ce.356f.b4fe.96c6.e326.af45.4a3d.bf9e), residente e domiciliado em Campo Grande/MS, na Avenida Joaquim Manoel de Carvalho, nº 91, Vila Carvalho.  
**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no 8º Tabelionato de Notas da Comarca de Campo Grande/MS, em 16.09.2021, Livro 0462-E, Folhas 259/261.  
**VALOR:** R\$ 6.575.000,00 (seis milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais).  
**CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Responder pela evicção de direito.  
Emolumentos: R\$ 3.180,00. Funjecc (10%): R\$ 318,00. Feadmp/ms (10%): R\$ 318,00. Funadep (6%): R\$ 190,80. Funde-Pge (4%): R\$ 127,20. Funjecc (5%): R\$ 159,00. Issqn: R\$ 159,00. Selo: R\$ 10,00.  
Selo Digital: AAE37282-566-CVD.  
Terenos-MS, 22 de outubro de 2021.  
Registrador de Imóveis – Naymi Salles F. S. Torres.

Naymi Salles Fernandes Silva Torres - Registrador  
RUA DR. FERNANDO CORREIA DA COSTA, 90-B - FONE: (67) 3246-7982 - TERENOS - MS

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VLADIMIR ROSSI LOURENCO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL. Protocolado em 04/11/2021 às 16:48, sob o número WCGR21084746816, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 04/11/2021 às 17:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129236-56.2004.8.12.0001 e o código 4359980.

**ELEMENTO 9 – Venda R\$ 950.000,00 - 20,8533 ha = R\$ 45.556,34/ ha**

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERENOS ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL							
MATRÍCULA nº <b>8419</b>	Código Nacional de Serventias (CNS): 15.802-2			RUBRICA	FICHA nº <b>01</b>		
LIVRO 02 – REGISTRO GERAL				NAYMI SALLES F. S. TORRES OFICIAL			
Terenos-MS, 16 de agosto de 2021.							
DENOMINAÇÃO: FAZENDA CERRO PORÃ - ÁREA DESMEMBRADA - PARTE 5 - TERENOS-MS							
LOCALIZAÇÃO: TERENOS - MS							
CIRCUNSCRIÇÃO: TERENOS - MS							
CCIR/INCRA: 950.041.206.660-5							
NIRF: 0.337.362-2							
IMÓVEL RURAL: Gleba de terras com área de 20 ha 8.533 m <sup>2</sup> (vinte hectares, oito mil, quinhentos e trinta e três metros quadrados), denominado Fazenda Cerro Porã - Área Desmembrada - Parte 5, situado neste Município de Terenos-MS, Perímetro de 2.069,75 metros, com o seguinte MEMORIAL DESCRITIVO:							
DESCRIÇÃO DA PARCELA							
Código	Longitude	Latitude	Altitude	Código	Azimute	Distância	Confrontações
DSB-M-0242	-54°47'31.241"	-20°32'25.414"	537.93	DSB-M-0239	90°38'	32,81 m	CNS: 15.434-4   Mat. 135583   MRW-Agrícola Ltda.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERENOS ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL							
MATRÍCULA nº <b>8419</b>	Código Nacional de Serventias (CNS): 15.802-2			RUBRICA	FICHA nº <b>02</b>		
LIVRO 02 – REGISTRO GERAL				NAYMI SALLES F. S. TORRES OFICIAL			
COSTA, ele, CPF 708.362.481-04, (Hash: 5539.cd2e.e7df.d668.b947.367e.0fb2.a51c.c086.a1df), ela, CPF 039.078.971-29, (Hash: 0656.bf09.5969.3913.a5d9.a6fa.b697.e0cb.fa85.526e), já qualificados.							
ADQUIRENTE: MRW AGRÍCOLA LTDA., Sociedade Empresária Limitada, CNPJ 22.623.640/0001-90, (Hash: 0f2e.cb0b.6f62.d64b.67bb.c8b5.791d.8e34.bc9c.628b), NIRE-JUCEMS 5420118294-1, com sede no Município de Chapadão do Sul/MS, na Rodovia MS 306, Km 100, Zona Rural.							
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto de Terenos/MS, em 27.08.2021, Livro 100, Folhas 020/021.							
VALOR: R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).							
CONDIÇÕES DO CONTRATO: Responder pela evicção de direito.							
Emolumentos: R\$ 3.180,00. Funjecc (10%): R\$ 318,00. Feadmp/ms (10%): R\$ 318,00. Funadep (6%): R\$ 190,80. Funde-Pge (4%): R\$ 127,20. Funjecc (5%): R\$ 159,00. Issqn: R\$ 159,00. Selo: R\$ 10,00.							
Selo Digital: AAE37279-886-CVD.							
Terenos-MS, 22 de outubro de 2021.							
1ª Registradora de Imóveis Substituta – Elza Salles F. S. Torres.							
AV-05/8419 – PRENOTAÇÃO: 17.656 – Em 30.09.2021.							
Procede-se esta averbação a requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto de Terenos/MS, em 27.08.2021, Livro 100, Folhas 020/021, para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula passa a ter a denominação particular de "FAZENDA QUALIDADE 3".							
Emolumentos: R\$ 44,00. Funjecc (10%): R\$ 4,40. Feadmp/ms (10%): R\$ 4,40. Funadep (6%): R\$ 2,64. Funde-Pge (4%): R\$ 1,76. Funjecc (5%): R\$ 2,20. Issqn: R\$ 2,20. Selo: R\$ 1,50.							
Selo Digital: AFM61535-483-NOR.							
Terenos-MS, 22 de outubro de 2021.							
1ª Registradora de Imóveis Substituta – Elza Salles F. S. Torres.							
<b>O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA</b>							

## 15. BIBLIOGRAFIA

---

DEAN, W. 1997. A ferro e fogo. A história e a devastação da Mata Atlântica brasileira. Companhia das Letras, São Paulo.

FUNDAÇÃO SOS MATA ATLÂNTICA & INPE. 1993. Evolução dos remanescentes florestais e ecossistemas associados do domínio da Mata Atlântica. Fundação SOS Mata Atlântica e Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, São Paulo.

Hasui, Y.; Almeida, F.F.M.; Miotto, J.A.M.; Melo, M.S. 1982. Geologia, tectônica, geomorfologia e sismologia regionais de interesse às usinas nucleares da Praia de Itaorna. São Paulo, IPT S. A. 149p.

Instituto Geográfico e Geológico (IGG). 1974. Mapa Geológico do Estado de São Paulo, 1:1.000.000. São Paulo, IGG. 1 folha

MANUAL BRASILEIRO PARA LEVANTAMENTO DA CAPACIDADE DE USO DA TERRA III – Aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos)

MMA/IBAMA, MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. 2004. Plano de Manejo do Parque Nacional da Serra da Bocaina. Relatório Técnico. IBAMA, Brasília.

**NBR-14.653: 2004 – “Norma Técnica Para Avaliação de Imóveis.” ABNT.NOTA BRASILEIRA REGISTRADORA DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT**

NOVO CÓDIGO FLORESTAL. Lei nº12.727 de 2012 que modifica a Lei nº12.651/2012.

Ponçano, W.L.; Carneiro, C.D.R.; Bistrichi, C.A.; Almeida, F.F.M. de; Prandini, F.L. Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas. 1981. 94 p. (Publicação no. 1183).

RESOLUÇÃO CONAMA 302 de 20 de março de 2002. Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e regime de uso do entorno.

RESOLUÇÃO CONAMA 303 de março de 2002. Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.

RESOLUÇÃO CONAMA nº 10 de 01 de outubro de 1993. Determina a apresentação de parâmetros mensuráveis para análise dos estágios de sucessão ecológica da Mata Atlântica.

RESOLUÇÃO DO CONMETRO nº. 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Medida

**Sites Consultados** [www.ibama.gov.br](http://www.ibama.gov.br) [www.mma.gov.br](http://www.mma.gov.br) Ofertas e negócios de terras rurais.

---

**16. ANEXOS:**

---

**I – ART**

**IV – Matrícula nº 3.498**

**V- Mapa da Faz. Morro Grande Gleba B1**

## ANEXO I

### ART

## ANEXO II

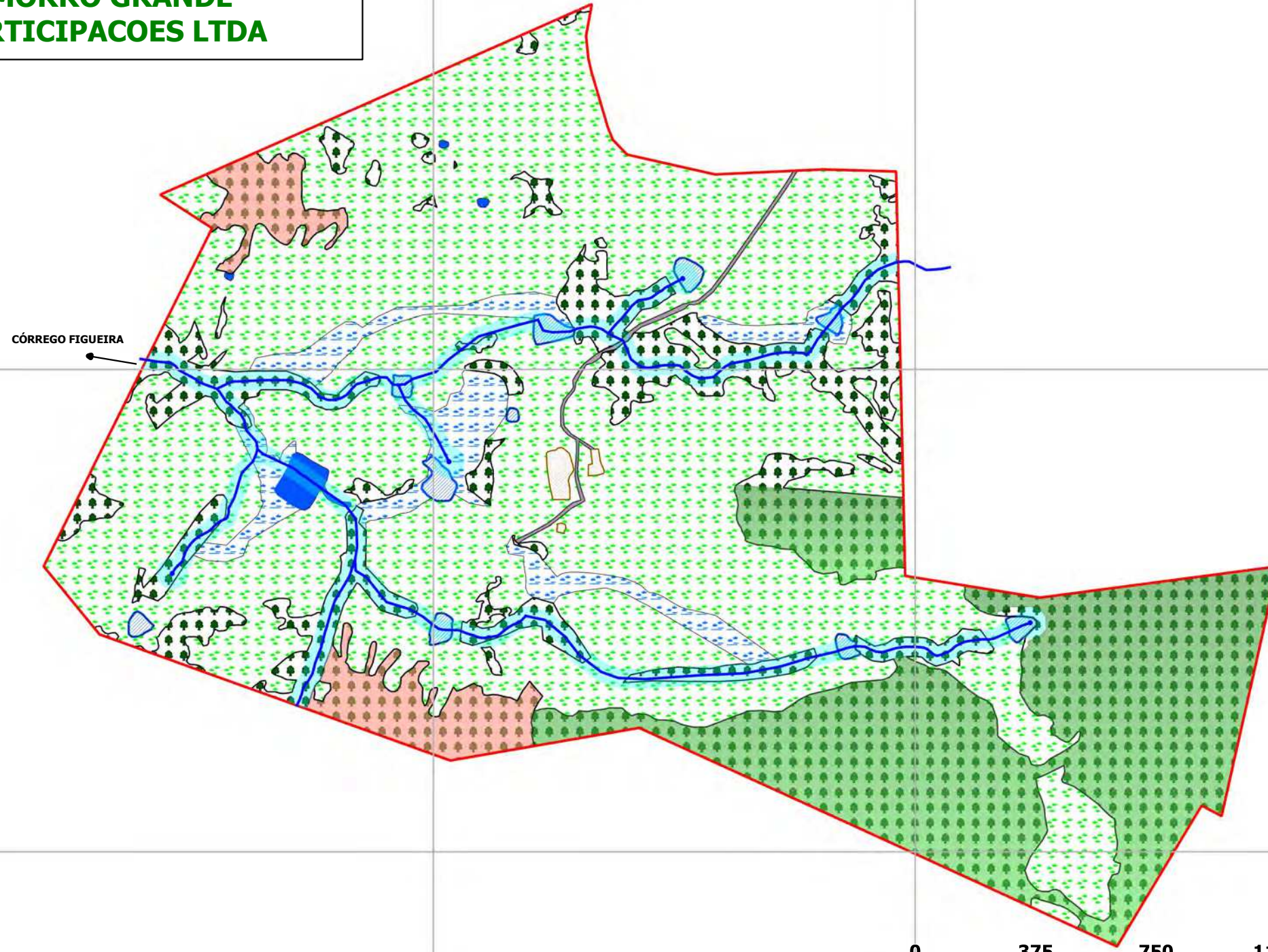
### MATRÍCULA nº 3.498

## ANEXO III

### MAPA DA FAZENDA MORRO GRANDE GL B1



# MAPA GERAL DA PROPRIEDADE - MGP FAZENDA MORRO GRANDE CH LIMA PARTICIPACOES LTDA



## Legenda

- NASCENTES
- HIDROGRAFIA
- APP
- FAZENDA MORRO GRANDE
- CRAE
- RESERVA LEGAL
- AÇUDE
- AGROSSILVIPASTORIL
- ÁREA ÚMIDA
- BENFEITORIA
- ESTRADA
- RESERVATÓRIO
- VEGETAÇÃO NATIVA

## CONVENÇÕES

Datum: SIRGAS 2000 Fuso: 21S  
Projeção Cartográfica:  
Universal Transversa de Mercator  
Elipsóide: GRS80  
Meridiano Central: 57° WGr

0 375 750 1125 1500 m

## QUADRO DE ÁREAS

CLASSE	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)	TOPONÍMIA	PORCENTAGEM (%)
105	2.2141	1035.67	AÇUDE	0.4
104	327.4265	44290.34	AGROSSILVIPASTORIL	58.48
103	25.3722	9667.31	ÁREA ÚMIDA	4.53
116	1.3823	777.18	BENFEITORIA	0.25
117	1.7181	3407.88	ESTRADA	0.31
127	5.2324	2811.65	RESERVATÓRIO	0.93
103	196.5003	38744.19	VEGETAÇÃO NATIVA	35.1
<b>Área Total: 559,8459 ha</b>				<b>100%</b>

## ÁREA TOTAL CERTIFICADA DA PROPRIEDADE

CLASSE	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)	TOPONÍMIA
102	559.8459	11655.99	PERIMETRO - INCRA

## PROPOSTA DE RESERVA LEGAL

CLASSE	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)	TOPONÍMIA	PORCENTAGEM (%)
140	112.0009	8964.11	RESERVA LEGAL	20.01

## COTAS DE RESERVA AMBIENTAL ESTADUAL - TCRAE

CLASSE	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)	TOPONÍMIA
144	20.993	6318.92	CRAE

## ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

CLASSE	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)	TOPONÍMIA
	45.069	14913.82	APPCRH



## ARATER CONSULTORIA E PROJETOS LTDA

Travessa Torres, 60, Monte Castelo - Campo Grande / MS  
www.arater.com.br

Cert. INCRA:

161.004.000.029-00

Data: 26/10/2021

Fonte (Responsabilidades):  
Perímetro: Proprietário / INCRA  
Imagem: SENTINEL  
Data: 05/2020  
Uso e Ocupação: ARATER

ATIVIDADE: MAPA GERAL DA PROPRIEDADE - MGP

PROPRIEDADE: FAZENDA MORRO GRANDE  
MATRÍCULA: 3498  
REQUERENTE: CH LIMA PARTICIPACOES LTDA

MUNICÍPIO/UF: TERENOS E CAMPO GRANDE / MS

Resp. Técnico:  
*Eng. Agro, Ireno Golin*  
CREA5318/D-PR - VISTO-MS-537

Elaboração:  
*Patrícia Rodrigues do Carmo*  
Estagiária em Engenharia Ambiental

Área: 559,8459 ha

Perímetro: 11.655,99 m

Escala: 1:16.000

Folha: A3 - 01/01



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

**CREA-MS**

**ART DE OBRA/SERVIÇO  
1320210111903**

Página 1/4

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS**

**1. Responsável Técnico**

<b>IRENO GOLIN</b>	RNP: 1701836351
Título Profissional: <b>ENGENHEIRO AGRÔNOMO</b>	Registro: <b>PR5318</b>
Empresa Contratada: <b>ARATER CONSULTORIA E PROJETOS LTDA</b>	Registro: <b>481</b>

**2. Dados do Contrato**

Contratante: <b>CH LIMA PARTICIPACOES ÇIDA</b>	CPF/CNPJ: <b>13.323.450/0001-67</b>
Rua: <b>AVENIDA CORONEL ANTONINO, 513</b>	Bairro: <b>CORONEL ANTONINO</b>
Cidade: <b>CAMPO GRANDE</b>	UF: <b>MS</b>
Contrato:	Celebrado em: <b>18/10/2021</b>
Valor: <b>R\$ 8.000,00</b>	CEP: <b>79.010-916</b>
Ação Institucional:	Tipo de Contratante: <b>PESSOA JURÍDICA</b>
	Vinculado à ART:

**3. Dados Obra/Serviço**

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
<b>RODOVIA BR 262 KM 65</b>	<b>ZONA RURAL</b>	<b>S/N</b>		<b>TERENOS</b>	<b>MS</b>	<b>BRA</b>	<b>79.190-000</b>	<b>020°23'09.95" S 054°46'23.81" O</b>
Data de Início: <b>26/10/2021</b>	Previsão Término: <b>26/10/2022</b>	Código:						
Tipo Proprietário: <b>PESSOA JURÍDICA</b>	Proprietário: <b>CH LIMA PARTICIPACOES ÇIDA</b>	CPF/CNPJ: <b>13.323.450/0001-67</b>						
Finalidade: <b>AMBIENTAL</b>								

**4. Atividades Técnicas**

Consultoria	Quantidade	Unidade
Consultoria Meio Ambiente -> Controle e Monitoramento Ambiental -> de monitoramento ambiental	1,0000	unidade (u)
Elaboração	Quantidade	Unidade
Avaliação Meio Ambiente -> Gestão Ambiental -> de estudos ambientais	1,0000	unidade (u)
Avaliação Agronomia, Agrícola, Florestal, Pesca e Aquicultura -> Edafologia -> de capacidade de uso do solo	1,0000	unidade (u)

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

**5. Observações**

Consiste em um Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, bem como avaliação ambiental e agrônômica.

**6. Declarações**

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

**7. Entidade de Classe**

15.923.220/0001-64 - ACEA

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

**Campo Grande MS** 28 / 10 / 2021

Local data

147.250.379-15 - IRENO GOLIN

13.323.450/0001-67 - CH LIMA PARTICIPACOES ÇIDA

**9. Informações**

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

[www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) [creams@creams.org.br](mailto:creams@creams.org.br)  
tel: (67)3368-1000 fax: (67) 3368-1000



**CREA-MS**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Mato Grosso do Sul

Valor ART: R\$ 88,78

Registrada em 26/10/2021

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso Número: 14000000009583055

Este documento é copia do original assinado digitalmente por VLADIMIR ROSSI LOURENCO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL. Protocolado em 04/11/2021 às 16:48, sob o número WCGR21084746816, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 04/11/2021 às 17:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0129236-56.2004.8.12.0001 e o código 4359985.





# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO - COMARCA DE TERENOS - MS

MATRÍCULA 3498	FICHA 02	DATA 23.04.10	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
-------------------	-------------	------------------	------------------------------

tendo como datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e o perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme Planta e Memorial Descritivo elaborados Engenheiro Agrimensor Reinaldo José Sabadotto, CREA 4182 MS Código Credenciamento ABD, ART nº 11148983.

**PROPRIETÁRIOS:** HELIO DE LIMA e sua mulher CLEMILDA TORALES DE LIMA, brasileiros, casados sob o Regime de CPB na vigência da Lei 6.515/77, ele, comerciante, CI-RG 090.685-SSP/MT e CPF 445.531.028-20, ela, do lar, CI-RG 057.105-SSP/MS e CPF 696.257.431-20, residentes e domiciliados na cidade de Campo Grande-MS, na Rua Treze de Junho, 95, Edifício Comodoro.

**CADASTRO NO INCRA:** Código 911.119.002.330.2; Área Total - 1.522,8000; Área Registrada - 1.803,8000; Módulo Rural - 25,9907; N. Módulos Rurais - 32,30; Módulo Fiscal - 30,0; N. Módulos Fiscais - 50,7600; FMP - 2,0000.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 1469, deste Registro Imobiliário. Emolumentos: R\$ 30,00. Funjecc (10%): 3,00. Funjecc (3%): R\$ 0,48. Terenos-MS, 23 de dezembro de 2009.

Registrador de Imóveis.

*Rodrigues*

**AV-01/3498.**

Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula, encontra-se **HIPOTECADO em Primeiro Grau** em favor do Banco Santander S.A., nos termos dos Aditivos à Cédula Rural Hipotecária nº 83277, emitidos em 02.07.2008 e 23.10.2009, valor original: R\$ 94.535,83 (noventa e quatro mil, quinhentos e trinta e cinco reais e oitenta e três centavos), vencimento: 15.10.2011. Conforme R-10/1469 e AV-17/1469, deste Registro Imobiliário.

Terenos-MS, 23 de abril de 2010.

Registrador de Imóveis.

*Rodrigues*

**AV-02/3498.**

Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula, encontra-se **HIPOTECADO em Segundo Grau** em favor do Banco Santander S.A., nos termos dos Aditivos à Cédula Rural Hipotecária nº 83276, emitidos em 02.07.2008 e 23.10.2009, valor original: R\$ 104.107,92 (cento e quatro mil, cento e sete reais e noventa e dois centavos), vencimento: 15.11.2011. Conforme R-11/1469 e AV-18/1469, deste Registro Imobiliário.

Terenos-MS, 23 de abril de 2010.

continua no verso

**Dr. Paulo Vidal de Rodrigues - Registrador**

RUA DR. FERNANDO CORREIA DA COSTA, 183 - FONE: (67) 3246-7265 - TERENOS - MS



**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO - COMARCA DE TERENOS - MS**

MATRICULA  
3498

FICHA  
03

DATA  
23.04.10

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

Santander S.A., nos termos dos Aditivos à Cédula Rural Hipotecária nº 83281, emitidos em 02.07.2008 e 23.10.2009, valor original: R\$ 99.024,53 (noventa e nove mil, vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos), vencimento: 15.11.2011. Conforme R-15/1469 e AV-22/1469, deste Registro Imobiliário.

Terenos-MS, 23 de abril de 2010.

Registrador de Imóveis. *Rodrigues*

**AV-07/3498.**

Procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula, encontra-se **HIPOTECADO em Sétimo Grau** em favor do Banco Santander S.A., nos termos dos Aditivos à Cédula Rural Hipotecária nº 83282, emitidos em 02.07.2008 e 23.10.2009, valor original: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), vencimento: 15.11.2011. Conforme R-16/1469 e AV-23/1469, deste Registro Imobiliário.

Terenos-MS, 23 de abril de 2010.

Registrador de Imóveis. *Rodrigues*

**AV-08/3498 – PROTOCOLO: 5825 – 15.04.2010.**

Procede-se a esta averbação a requerimento do proprietário, para fazer constar os seguintes documentos expedidos pelo INCRA: 1) **CERTIFICAÇÃO Nº 161004000029-00**, extraída do Processo nº 54290.000490/2004-97, em 08.04.2010, constando que a poligonal referente ao Memorial Descritivo/Planta do imóvel objeto desta Matrícula, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do seu cadastro georreferenciado, e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovada pelo INCRA. Profissional responsável técnico pelos trabalhos: Reinaldo José Sabadotto, credenciado no INCRA sob o código ABD, ART nº 11148993 – CREA-MS. 2) **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009**, contendo: Código do Imóvel: 950.122.644.196.6; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Morro Grande-Gleba B1; Município Sede do Imóvel Rural: Terenos-MS; Área registrada: 0,0000; Área total: 559,8386; Mod. Rural: 31,4122; N. Mod. Rurais: 14,26; Mod. Fiscal: 30,0000; N. Mód. Fiscais: 18,6612; Fração Mínima de Parcelamento: 2,0000.

Emolumentos: R\$ 30,00. Funjecc (10%): R\$ 3,00. Funjecc (3%): R\$ 0,90.

Selo de Autenticidade: ADI 03513.

Terenos-MS, 23 de abril de 2010.

Registrador de Imóveis. *Rodrigues*

continua no verso

**Dr. Paulo Vidal de Rodrigues - Registrador**

RUA DR. FERNANDO CORREA DA COSTA, 183 - FONE: (67) 3246-7265 - TERENOS - MS







MATRÍCULA

3498

FICHA

04v°

696.257.431-20,

(Hash:

7bb3.d0de.dee3.11d5.073f.5fe0.6a41.e3a2.1844.8417), já qualificados.

**ADQUIRENTE:** CH LIMA PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 13.323.450/0001-67, (Hash: 8c63.087a.9abb.60d2.209d.0a99.ee43.a8b0.1e6f.15e0), com sede na cidade de Campo Grande-MS, na Avenida Coronel Antonino, nº 513, Sala 4, Bairro Coronel Antonino.

**FORMA DO TÍTULO:** Contrato Social de Constituição de Sociedade Empresária Limitada, de CH Lima Participações Ltda., de 07.02.2011, Registrado na JUCEMS sob nº 54201025463, em 02.03.2011; e as seguintes Alterações Contratuais: 1ª) com data de 07.04.2016, Registrada sob nº 54435322, em 03.06.2016; 2ª) com data de 14.11.2016, Registrada sob nº 54451749, em 13.01.2017.

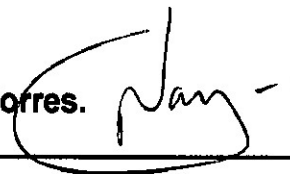
**VALOR:** R\$ 672.962,58 (seiscentos e setenta e dois mil, novecentos e sessenta e dois reais e cinquenta e oito centavos). **A título de Integralização de Capital Social, 100 % (cem por cento) do imóvel objeto desta Matrícula.**

Emolumentos: R\$ 1.171,00. Funjecc (10%): R\$ 117,10. Feadmp/ms (10%): R\$ 117,10. Funadep (6%): R\$ 70,26. Funde-Pge (4%): R\$ 46,84. Funjecc (5%): R\$ 58,55. Issqn: R\$ 58,55. Selo: R\$ 10,00.

Selo Digital: AAC23064-048-CVD.

Terenos-MS, 02 de março de 2020.

Registrador de Imóveis – Naymi Salles F. S. Torres.



**R-15/3498 – PRENOTAÇÃO: 17.775 – Em 29.10.2021.**

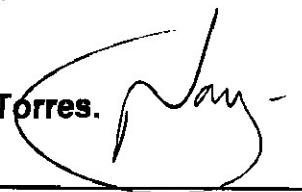
Consoante **TERMO DE NOMEAÇÃO DE BENS À PENHORA**, assinado, eletronicamente, por João Carlos dos Santos, Diretor de Secretaria, RF 7426, da Secretaria da 6ª Vara Federal Especializada em Execuções Fiscais de Campo Grande/MS, aos 02.02.2021, extraído dos autos nº 5002850.61.2020.4.03.6000 - Tutela Cautelar Antecedente; Requerente: Monza Distribuidora de Veículos Ltda; Requerido; União Federal – Fazenda Nacional, foi determinado a **PENHORA** do imóvel objeto desta Matrícula. Valor da causa: R\$ 4.022.595,02 (quatro milhões, vinte e dois mil, quinhentos e noventa e cinco reais e dois centavos). Fiel depositário: Hélio de Lima, CPF 445.531.028-20, o qual fica ciente da impossibilidade de abrir mão do depósito, sem prévia autorização do Juízo.

Emolumentos: Isento (Artigo 16, Lei 3003/2005).

Selo Digital: AAH62730-357-IGB.

Terenos-MS, 04 de novembro de 2021.

Registrador de Imóveis – Naymi Salles F. S. Torres.



continua ficha nº \_\_\_\_\_

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA**

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução fiel da **MATRICULA Nº 3498** existente nesta serventia, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 17775 em 29/10/2021, título referente ao imóvel desta matrícula.

O imóvel objeto desta Matrícula, passou a pertencer a este Registro de Imóveis na data de 29/12/2000, por força da lei nº2049, de 16/12/1999 e Resolução nº 317, de 21/12/2000 **(DJ nº 5414, de 27/12/2000)**.

Terenos, quinta-feira, 4 de novembro de 2021

\_\_\_\_\_  
**Eliane Quirino**  
Escrevente

**A presente certidão pode ser obtida na Central Eletrônica ( [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br) ), sem intermediários e seus custos adicionais.**

VALOR REC. P/	CERTIDÃO
OFICIAL	R\$ 29,00
FUNJECC-10	R\$ 2,90
FUNADEP	R\$ 1,74
FUNDE-PGE	R\$ 1,16
ISSQN	R\$ 1,45
FEADMP	R\$ 2,90
SELO DIGITAL	R\$ 1,50
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 40,65</b>
FUNJECC-5	R\$ 1,45

Selo digital AFS34020-551-NOR,  
consultar em: [www.tjms.jus.br](http://www.tjms.jus.br)



Este documento é copia do original assinado digitalmente por VLADIMIR ROSSI LOURENCO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL. Protocolado em 04/11/2021 às 16:48, sob o número 1084746816 e liberado nos autos digitais para acesso SAJ/AT em 04/11/2021 às 17:01. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/portal/ProcessoDigitalizado.do>. Para a validação digital, utilize o aplicativo Selo Digital no celular ou acesse o site <https://www.registrodeimoveis.org.br/validar/55uKN-T38F5-SLCKB-MC5WS>.