

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

OBJETO: Encargo pericial objetivando proceder a avaliação de parte do imóvel matriculado sob nº 6.251 do CRI de Corumbá-MS, tendo em vista os documentos de domínio.

PERÍCIA DE NATUREZA CONSTATATIVA AVALIATÓRIA

CAMPO GRANDE – MS
FEVEREIRO – 2019

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Matrícula nº 6.251 do CRI de Corumbá-MS	17
Figura 2 – Mapa Perimetral da Matrícula nº 6.251	18
Figura 3 – Cadeia Dominial da Matrícula 6.251	20
Figura 4 – Transcrição nº 11.177 do CRI de Corumbá-MS	21
Figura 5 – Mapa Perimetral da Transcrição nº 11.177	22
Figura 6 – Transcrição nº 18.459 do CRI de Corumbá-MS	23
Figura 7 – Mapa Perimetral da Transcrição nº 18.459	24
Figura 8 – Transcrição nº 24.224 do CRI de Corumbá-MS	25
Figura 9 – Mapa Perimetral da Transcrição nº 24.224	26
Figura 10 – Transcrição nº 28.821 CRI de Corumbá-MS	27
Figura 11 – Mapa Perimetral da Transcrição nº 28.821	28
Figura 12 – Cadastro da Fazenda Guatambú no SIGEF	30
Figura 13 – Mapa do Perímetro da Fazenda Guatambú conforme informações do SIGEF	31
Figura 14 – Memorial descritivo da Fazenda Guatambú - Parte 1	32
Figura 15 – Memorial descritivo da Fazenda Guatambú - Parte 2	33
Figura 16 – Imóveis certificados na região do litígio.....	34
Figura 17 – Provável região de inserção da área de 500 ha.....	36

SUMÁRIO

1.	Considerações Iniciais	6
2.	Objetivo	6
3.	Aspectos Conceituais e Definições	7
3.1.	Elementos Probatórios	7
3.2.	Prova Pericial	8
3.3.	Prova Documental	9
3.4.	Escritura	10
3.5.	Matrícula	10
3.6.	Preço	11
3.7.	Valor	11
3.8.	Valor Venal	11
3.9.	Valor de Mercado	12
3.10.	Avaliação Econômico-Financeira	12
3.11.	Avaliação Imobiliária	12
3.12.	Avaliação Normal	13
3.13.	Zonas de Avaliação	13
3.14.	Laudo de Avaliação	13
3.15.	Método Comparativo	13
3.16.	Posse de Área	14
3.17.	Georreferenciamento	14
3.18.	Sistema Geodésico De Referência (SGR)	14
3.19.	Áreas Contíguas	14
4.	Procedimentos Técnicos	15
5.	Análise das Matrículas, Mapas e Memoriais	16
5.1.	Área objeto da lide	16
5.2.	Cadeia Dominial	19
5.3.	Transcrição 11.177	21
5.4.	Transcrição 18.459	23
5.5.	Transcrição 24.224	25
5.6.	Transcrição 28.821	27
5.7.	Fazenda Guatambú	29
6.	Relatório Conclusivo	37
7.	Encerramento	40

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA JUSTIÇA ESTADUAL DE MATO GROSSO DO SUL, COMARCA DE CORUMBÁ.

AUTOS: 0002687-91.2015.8.12.0008– CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

REQUERENTE: MASSA FALIDA DE TRANSANTOS - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS DE CARGAS LTDA

REQUERIDO: TRANSANTOS TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGAS LTDA

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., Empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITÓRIAS, com endereço comercial estabelecido na Rua General Odorico Quadros, nº 37 - Jardim dos Estados – CEP 79.020-260 – Campo Grande (MS), Tel.: (67) 3025-6878/Cel.: (67) 8401-6567, e ainda, com endereço eletrônico contato@realbrasil.com.br, registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia de Mato Grosso do Sul – CREA/MS, sob o nº 8961, e junto ao Conselho Regional de Economia – CORECON/MS - 20ª Região, sob o nº 051, honrada com a nomeação para realizar perícia técnica vem, por intermédio de seu Representante Legal, Perito **FERNANDO VAZ GUIMARÃES ABRAHÃO**, brasileiro, casado, Economista, graduado pela Universidade Católica Dom Bosco – UCDB, Avaliador, Auditor e Perito Econômico-Financeiro, com curso profissional de Perícia Judicial Cível, pelo Instituto Brasileiro de Economia e Finanças – IBEF, devidamente registrado junto ao CORECON//MS 20ª Região sob o nº. 1.024/MS, e na qualidade de Perito Responsável Técnico **MIGUEL SUBTIL DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, graduado pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, devidamente registrado junto ao CREA/MS, sob o nº 4938/D., sob a forma do presente com reverência e acatamento, apresenta **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Considerando nossa indicação para realização do presente Laudo Técnico Pericial de Natureza Constatativa Avaliatória, encargo pericial ao qual fomos nomeados pelo EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA JUSTIÇA ESTADUAL DE MATO GROSSO DO SUL, COMARCA DE CORUMBÁ.

Trata-se de “CARTA PRECATÓRIA CÍVEL”, nº 0002687-91.2015.8.12.0008 em que são Partes: MASSA FALIDA DE TRANSANTOS - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS DE CARGAS LTDA – Parte Requerente e TRANSANTOS TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGAS LTDA – Parte Requerida.

Concordamos com o encargo e expressamos demais manifestações em intervenção nos Autos, sendo formalmente designada data e hora para início dos trabalhos periciais. Após decurso do prazo e manifestação das partes, deu-se prosseguimento ao encargo pericial.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo auferir o valor de mercado, por meio de Laudo Técnico de Natureza Constatativa Avaliatória, de parte ideal com 500,00 ha em área rural situada no Município de Corumbá – MS, matriculada sob nº 6.251 e com superfície total de 2.160,00 ha.

Para proceder a avaliação supracitada, torna-se necessário localizar a área, visto que a norma de avaliações de engenharia vigente determina que um imóvel somente pode ser avaliado mediante vistoria. Ocorre que a área objeto de valoração não é conhecida pela parte requerente, tornando-se imperiosas análises que busquem identificar sua localização.

Neste sentido, além das análises documentais de matrículas e certidões, foram realizadas aferições e levantamentos visando a resolução dos fatos. Deste

modo, no corpo deste trabalho pericial são apresentados toda metodologia, procedimentos e levantamentos técnicos utilizados e realizados para sua elaboração.

3. ASPECTOS CONCEITUAIS E DEFINIÇÕES

Os Laudos Periciais devem ser constituídos de características técnicas de cunho científico, com abordagem e linguagem didática e de fácil compreensão, pois não se pode olvidar que a leitura destes será realizada, em muitos casos, por profissionais de áreas de formação distintas que, por não possuírem familiaridade e intimidade com o tema, necessitam ter a correta e clara compreensão de seu conteúdo, para que emitam uma opinião acertada sobre as impressões neles contidas.

Nesse sentido, para o desenvolvimento do presente trabalho, foram admitidos conceitos e definições técnicas que se fazem necessários para a perfeita compreensão da metodologia, parâmetros e critérios adotados:

3.1. ELEMENTOS PROBATÓRIOS

Em síntese a palavra prova é originária do latim *probatio*, podendo ser traduzida como experimentação, verificação, exame, confirmação, reconhecimento, confronto dentre outros vários significados. Juridicamente, prova representa os atos e os meios usados pelas partes e reconhecidos pelo Juízo como sendo a verdade dos fatos alegados.

O procedimento probatório, segundo observação de Guasp (1998), é o conjunto de todas as atividades levadas a efeito, no processo, para a prática das provas. Assim a prova, em regra, é função das Partes e sua proposição reside na indicação dos fatos que devem ser provados e dos meios utilizáveis para tanto, de modo que não cabe ao acusador o ônus de provar a inexistência de causa excludente de responsabilidade invocada pelo réu.

O ônus da prova pode ser aduzido por qualquer uma das partes, seja para provar o fato constitutivo da ação, como preconiza o art. 373, inciso I do N. C. P. C, ou provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo (art. 333,

inciso II do N. C. P. C), momento em que incumbe a aplicação da regra do ônus da prova.

Saliente-se que tem aplicação, no direito processual pátrio, mesmo que de forma relativa, o princípio da verdade real, não encontrando o Juiz limitações na forma ou na iniciativa das partes, para a aplicação do *jus puniendi*.

Desta feita, vários são os meios de prova acolhidos pelo nosso direito processual como estabelece Art. 369 do N.C.P.C, “*As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz.*” e ainda o Art. 375 do mesmo Código nos ensina que “*O juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica, ressalvado, quanto a estas, o exame pericial*”.

3.2. PROVA PERICIAL

A palavra **Perícia** vem do latim *peritia* e significa habilidade, saber. Na linguagem jurídica **significa a pesquisa, o exame e a verificação acerca da verdade ou da realidade de certos fatos**, tendo como espécies: os exames, as vistorias e as avaliações. Entretanto, genericamente, utiliza-se para ambas a expressão Exames Periciais. Deste modo, conforme o disposto no caput do Art. 420 do Estatuto Processual é considerado como meio de prova (VIEIRA, 2006).

Como dito anteriormente, a Prova Pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação, e isso se dá no campo processualístico, sendo de fundamental importância as provas em espécie, das quais destacamos a prova pericial e a inspeção judicial. Porém, vezes há em que um processo necessita de informações adstritas ao campo jurídico, exigindo a produção de laudo médico, econômico-financeiro, químico, contábil, genético, de engenharia, entre outros.

A Perícia Judicial, portanto, tem gênese quando, diante de fatos complexos onde o Juiz não possui conhecimentos técnicos e científicos suficientes ao esclarecimento do fato, necessita de outras ferramentas para a compreensão do

mesmo. Assim realiza-se perícia através de exames, vistorias e avaliações, sejam estas judiciais, extrajudiciais ou informais, por intermédio de um especialista no ramo do saber técnico ou científico em questão. Desta forma, **é de cabal importância a produção probatória por meio pericial para a solução das mais diversas lides** que tramitam nos foros estaduais e federais.

A prova útil é aquela que visa esclarecer o fato, encerrando os pontos (técnicos e/ou científicos) obscuros ou controvertidos, de forma que as partes, e principalmente o magistrado possua ampla visão de toda a situação *sub judice*, para então **conseguir prolatar uma decisão consciente e justa** (VIEIRA, 2006).

3.3. PROVA DOCUMENTAL

Segundo Carnelutti (2004), documento é como “*uma coisa capaz de representar um fato*”. A expressão “*prova documental*” abrange os instrumentos e os documentos, que se diferenciam, principalmente, em razão de serem constituídos com a finalidade de servir de prova; estes, ao contrário, poderão ser utilizados como prova, mas não são confeccionados com essa finalidade.

Os documentos podem ser públicos ou privados:

Documento público: é o documento formado perante e por autoridade pública no exercício de suas atribuições legais e que tenha aptidão para lhe conferir **fé pública**, isto é, presunção de veracidade e autenticidade. Para fins probatórios o legislador equipara ao documento público original a cópia autenticada, a certidão e traslados fornecidos pelo escrivão ou por oficial público. O documento público terá o mesmo valor probatório que o documento particular se, suscrito: a) pelas partes; b) for elaborado por oficial público incompetente; ou c) sem a observância das formalidades legais.

Documento Privado: é aquele quando de sua formação, não contribuiu qualquer agente público exercendo função pública. A **declaração contida em documento particular**, desde que **assinado pelo declarante, dispensa qualquer outro**

meio probatório, a fim de provar a sua existência, pois milita a presunção de veracidade em favor do autor do documento.

Nesse sentido, os livros comerciais, ainda que não atendam aos requisitos legais, podem fazer prova contra o comerciante. Mas, para servirem de prova em favor dele, é necessário que as determinações legais sejam atendidas. Ainda com relação aos livros e documentos comerciais, os artigos 420 e 421 do N.C.P.C., admitem que o Juiz, a requerimento da parte, determine a sua exibição integral ou, de ofício, a exibição parcial. Marinoni e Arenhart (2013) sustentam que o ônus da prova “*deve incidir sobre quem apresenta a prova em juízo e que será, no mais das vezes, o interessado em sua validade e eficácia*”.

3.4. ESCRITURA

Documento elaborado em cartório, a escritura pública é essencial aos atos relativos transferência de bens imóveis com valor superior a trinta vezes o salário mínimo e é realizada por agente que detém a função pública

O **Código Civil Brasileiro**, em seu **Art. 108**, dispõe sobre a escritura pública:

“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

Em caso de bens imóveis, poderá ser registrado no cartório de imóveis, transmitindo a propriedade de determinado bem imóvel.

3.5. MATRÍCULA

Todos os registros relativos ao imóvel estão em um único documento, que é a folha de matrícula. A matrícula é o cerne do registro imobiliário e, portanto, da propriedade imóvel. O imóvel possui uma só matrícula, por isso, a matrícula é a “carteira de identidade do imóvel”, uma vez que a matrícula o identifica.

Na matrícula consta todo o histórico do imóvel por meio de sucessivos registros e averbações, tornando possível a extração de diversas da mesma, como por exemplo, quem foram os proprietários do imóvel, quantas vezes o imóvel foi hipotecado etc.

3.6. PREÇO

Pode-se definir como preço, a equivalência numérica de uma coisa para efeito de troca ou de evidência, sendo que na economia designa o preço, em termos monetários ou como padrão de troca, de um produto ou serviço.

Assim, significa dizer que o Preço é a representação quantitativa da disposição de transferência patrimonial entre agentes econômicos que transacionam para a satisfação de uma necessidade, pode ser expresso em termos monetários ou através de outro padrão de troca, seja por bens ou serviços equivalentes, sendo assim, o Preço tem natureza financeira, já o Valor tem natureza econômica.

3.7. VALOR

Para o caso em comento, a melhor definição de valor, se apega ao conceito definido por Aristóteles, 550 anos a.C., qual seja, o Valor de Uso do bem, que é o desempenho que o mesmo apresenta com as funções a ele atribuídas. Assim, valor é a expressão ou mensuração de um bem, direito, crédito ou dotação em grandeza, geralmente monetária.

3.8. VALOR VENAL

O Valor venal é a estimativa de valoração de um bem para fins fiscais e tributários, de modo que possui pouca aderência ao valor de mercado, sendo utilizado única e exclusivamente como base de cálculo de tributos como IPTU, ITBI (arts. 33 e 38 do CTN), e outros semelhantes. O cálculo do Valor Venal, bem como a definição da base de cálculo do mesmo é matéria submetida ao princípio da reserva legal (Art. 97, IV do CTN), precedida de prévia definição em caráter de norma geral, por lei complementar (Art. 146, III, a da CF).

De tudo, o valor venal deveria ser aquele preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário, admitindo-se a diferença de até 10% para mais ou para menos (Cf. nosso Direito financeiro-tributário, 17ª edição, Atlas, 2008, p. 423), no entanto tal razão não encontra alinhamento ou referência se comparado com os valores praticados no mercado.

3.9. VALOR DE MERCADO

É definido como a expressão monetária teórica e mais provável de um bem a uma data de referência, numa situação em que as Partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.

O valor de mercado revela-se mais aderente à realidade de precificação de um determinado bem, pois reflete a atuação das diversas variáveis de mercado e sua interferência direta e indireta no valor final do bem, tais como, demanda, oferta, disponibilidade do bem e recurso, capacidade econômica dos agentes, utilidade do bem, características e peculiaridades do mesmo. Assim, o valor de mercado reflete a realidade inserida no mercado.

3.10. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo ou monetário de um bem, de um empreendimento e de seus rendimentos.

3.11. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação de propriedade imobiliária que visa estimar o seu valor podendo ter, entre outros fins, a partilha dos bens de uma herança, a compra ou venda de imóveis, o financiamento hipotecário na compra ou construção de um imóvel, o estudo econômico e financeiro de um projeto de investimento, o cálculo de indenização por expropriação, a determinação do valor para efeitos fiscais, entre outros usos

3.12. AVALIAÇÃO NORMAL

Define o trabalho avaliatório desenvolvido por meio de metodologia adequada e que atende a todos os requisitos dos itens abaixo, quanto à quantidade das amostras, quais sejam: 1- Idoneidade das fontes de informação; 2- Atualidade das informações; 3- Semelhança entre os elementos amostrais e o bem avaliando; 4- Ao número de elementos maior ou igual a cinco.

3.13. ZONAS DE AVALIAÇÃO

Zonas com características tais que permitam estabelecer um valor de referência para um lote ou área, visando ao processo de homogeneização, em decorrência do conceito de que as características dos lotes/áreas influem na formação de seu valor.

3.14. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Trata-se de Laudo Pericial emitido por profissional – Economista e ou Engenheiro, no qual se apresenta, de forma escrita, por meio de exames e vistorias de cunho científico, a estimativa de preço ou valores de um determinado bem.

3.15. MÉTODO COMPARATIVO

Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido por comparação direta com outros similares, por amostragem estatística de dados contemporâneos de mercado. Eventuais pequenas diferenças de características devem ser compensadas por meio de critérios técnicos da engenharia de avaliações, entre os quais:

A- Admissão de que todos os imóveis que produzem a mesma renda, possuem mesmo valor ou guardam entre si uma relação linear ou linearizável;

B- A valorização ou desvalorização do bem avaliado pode ser compensada através de coeficientes devidamente pesquisados em outras ofertas ou transações semelhantes do mercado vigente à época.

3.16. POSSE DE ÁREA

O possuidor é aquele que não tem a seu favor um documento hábil que comprove a sua qualidade de proprietário. Entretanto exerce atos ou poderes ostensivos e efetivos sobre o local. Utiliza e dá ao bem de posse a sua natural função social e econômica.

3.17. GEORREFERENCIAMENTO

Georreferenciamento corresponde a tornar as coordenadas de uma imagem, mapa ou qualquer outra forma de informação geográfica, conhecidas dentro de um determinado sistema de referência.

No Brasil há a obrigatoriedade de realização do georreferenciamento do imóvel na escritura para diversas ações na matrícula, como: mudança de titularidade; remembramento; desmembramento; parcelamento; modificação de área e alterações relativas a aspectos ambientais e outros.

3.18. SISTEMA GEODÉSICO DE REFERÊNCIA (SGR)

O Sistema Geodésico de Referência (SGR) é um sistema que permite a localização espacial de qualquer feição sobre a superfície terrestre e é definido a partir de um elipsoide de referência, o qual é posicionado e orientado em relação à superfície terrestre.

Nesse sentido, tanto para levantamentos cartográficos quando para os levantamentos georreferenciados, há a utilização de informações baseadas nos diferentes sistemas de referências coexistentes no Brasil, como o DATUM SAD69 BRASIL; DATUM SIRGAS 2000, entre outros, de modo que é importante o conhecimento das características fundamentais, bem como das restrições pertinentes a cada um destes sistemas.

3.19. ÁREAS CONTÍGUAS

No conceito de imóvel rural na legislação agrária, o termo "área contínua", significa que áreas contíguas, aquelas pertencentes a um mesmo proprietário, mesmo

que cada uma dessas áreas tenha matrícula própria no Registro Imobiliário, compõem um único imóvel rural.

A quebra da continuidade do imóvel rural se configura quando existe uma interrupção do empreendimento econômico desenvolvido, ou que possa ser desenvolvido no mesmo. Consequentemente, áreas de um mesmo proprietário, entrecortadas por rodovias, ferrovias, limites municipais, divisas estaduais, rios ou qualquer outro acidente geográfico, somente configuram imóveis rurais distintos quando inexistir a possibilidade de explorá-lo como um todo. Desta forma, quando identificada que uma área se encontra em tal situação, há a necessidade de unificação da mesma quando do processo de certificação da propriedade.

4. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

Desta forma, visando a consecução dos objetivos delineados no trabalho pericial constatativo, para auferir o valor de mercado de porção ideal com 500,00 ha do imóvel matriculado sob nº 6.251, foram realizados os seguintes procedimentos técnicos:

- I. Análise técnica das matrículas, escrituras e outros documentos acostados aos Autos, retirados em cartórios, e órgãos públicos como a Agência de Desenvolvimento Agrário e Extensão Rural (AGRAER);
- II. Processamento das informações, utilizando-se de Geoprocessamento e Sensoriamento Remoto, a fim de localizar a área e plotar o respectivo perímetro;
- III. Aferição do valor de mercado do imóvel rural pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

Nos itens relacionados a seguir, são demonstrados tais procedimentos e relacionados os principais pontos observados nas análises documentais da área objeto desta demanda. Ao final, é apresentado à conclusão que os trabalhos alcançaram.

5. ANÁLISE DAS MATRÍCULAS, MAPAS E MEMORIAIS

Considerando a controvérsia dos Autos, que em síntese trata-se de avaliação de porção ideal com 500,00 ha da Fazenda Guatambú (Matrícula nº 6.251 do CRI de Corumbá-MS), uma visualização temática da situação mostra-se de extrema importância.

Através das informações constantes nos Autos, como matrículas, mapas e memoriais, bem como arquivos coletados via cartório e órgãos públicos, foi realizado estudo dos perímetros que se relacionam à área em litígio. O resultado é apresentado nos tópicos subsequentes.

5.1. ÁREA OBJETO DA LIDE

A matrícula objeto de estudo está registrada sob nº 6.251 do CRI de Corumbá-MS, correspondendo à *“parte ideal com a área de 2.160 ha (dois mil e cento e sessenta hectares) de terras a ser tirada na gleba denominada “Guatambú”, de maior porção, na área de terras rurais e lavradias com a superfície de 12.200 alqueires de medida paulista, igual a 29.524,00 ha (vinte e nove mil e quinhentos e vinte e quatro hectares), situada no imóvel rural denominado “Vale do Nabileque”, ou “Bacia do Nabileque”*. A figura a seguir demonstra a primeira página da matrícula.

Figura 1 – Matrícula nº 6.251 do CRI de Corumbá-MS

MATRÍCULA Nº 6.251

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO 1º OFÍCIOS. 14
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO Protocolo nº 10.435, fls. 144vº

matrícula: **6.251** ficha: **01** Corumbá - (MS), 11 de março de 1981

IMÓVEL: Uma parte ideal com a área de 2.160 ha (dois mil e cento e sessenta hectares) de terras a ser tirada na gleba denominada "Gustambu", de maior porção, na área de terras rurais e lavradias com a superfície de 12.200 alqueires de medida paulista, igual a 29.524,00 ha (vinte e nove mil e quinhentos e vinte e quatro hectares), situada no imóvel rural denominado "Vale do Nabileque", ou "Sacia do Nabileque", neste município e comarca, dentro das seguintes divisões e confinamentos: ao Nordeste, do marco quatro/cinco, cravado à margem esquerda do rio Paraguai, por linha seca confrontando com terras de Oscar Martínez, com o rumo de S.E. 45º 36', numa extensão de 19.750 metros até o outro marco; a Sudeste: deste, por linha seca, confrontando com as terras de domínio particular, com o rumo de S.O. 62º 00', numa extensão de 11.000 metros até o marco cinco/seis; ao Sudoeste: deste, por linha seca, confrontando com terras de Mario Bin Raschini, com o rumo de N.O. 62º 00', numa extensão de 26.050 metros até o marco cravado à margem esquerda do rio Paraguai; ao Noroeste: deste último marco, pelo rio Paraguai acima, margem esquerda, até o marco quatro/cinco, ponto de partida desta descrição.

PROPRIETÁRIO: Antonio Sahib, brasileiro, casado, proprietário, domiciliado e residente nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição Nº 28.821, Liv. 3-AC, fls. 112 de 27 de outubro de 1969, deste Registro de Imóveis.

O Oficial: *Evencio Antônio de Brito*

R.01-6.251 Em 11 de março de 1981

Devedor: Antonio Sahib.

Credor: Transantos - Transporte Rodoviário de Cargas Ltda.

Ônus: Penhora.

Forma do título: Mandado de inscrição de penhora, expedido em 03 de dezembro de 1980, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara - Cartório do 2º Ofício, desta comarca (Autos nº 162/79).

Valor: Cr\$ 151.944,00 (cento e cinquenta e um mil e novecentos e quarenta e quatro cruzeiros).

Prazo: Não consta do mandado.

Juros: Não constam do mandado.

continua no verso

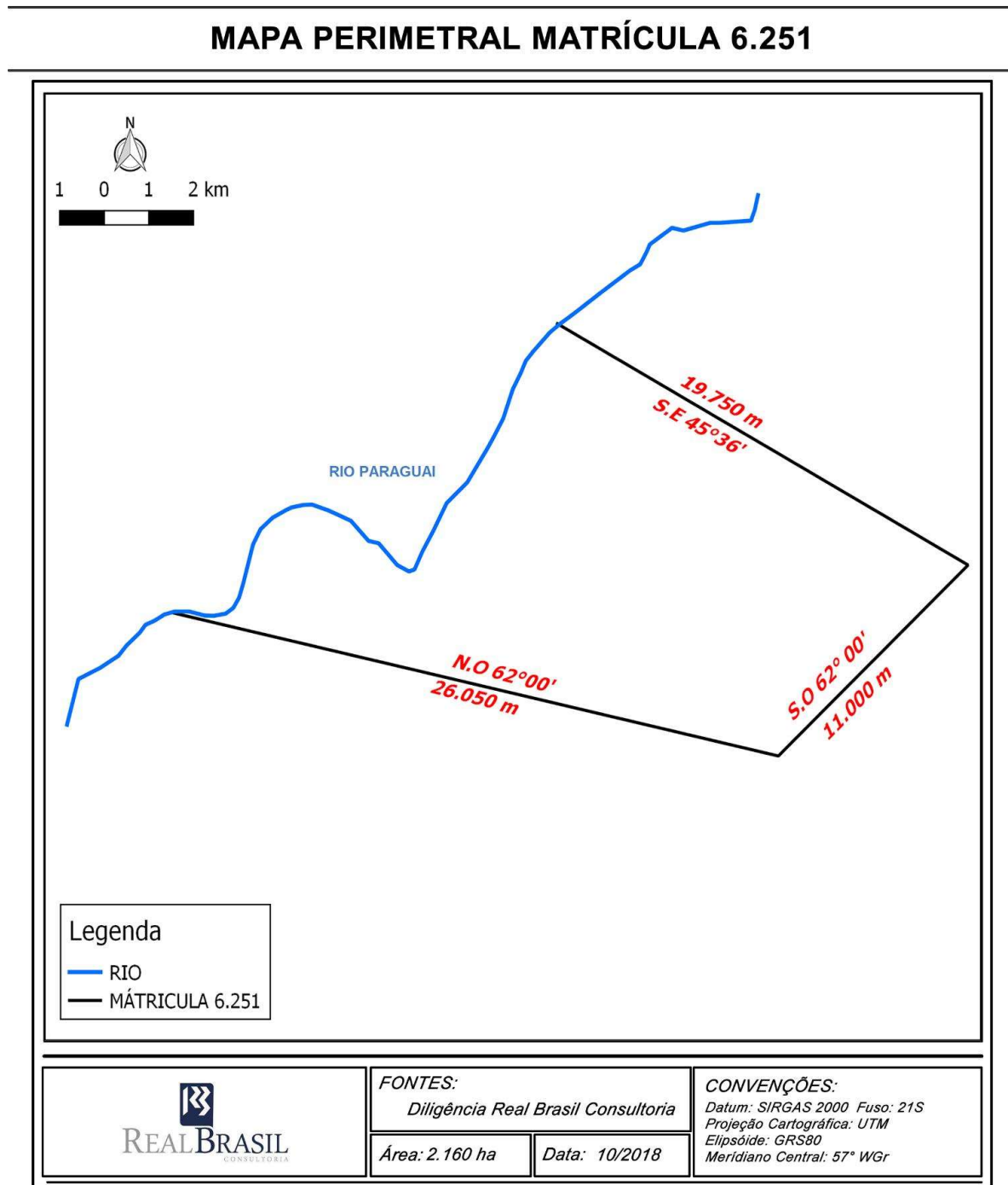
E116M127 T 32.149, 30/ 32.175, 44 D 123F105 O 28L-997N

Fonte: Documentos retirado dos autos.

A Figura 1 demonstra a primeira página da matrícula nº 6.251, com superfície aproximada de 2.160,00 ha (dois mil e cento e sessenta hectares), de modo que seu polígono se dá através dos rumos e distâncias em destaque. Assim, de posse

do caminhamento da matrícula, foi possível reproduzir seu perímetro, conforme demonstrado na figura a seguir.

Figura 2 – Mapa Perimetral da Matrícula nº 6.251



Fonte: Real Brasil Consultoria.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

A Figura 2 demonstra o traçado resultante do caminhamento descrito no bojo do referido domínio.

Ocorre que a área encontrada para o polígono da Figura 2 perfaz uma superfície de, aproximadamente, 27.243,7260 ha (vinte e sete mil e duzentos e quarenta e três hectares e sete mil e duzentos e sessenta metros quadrados), ao passo que a matrícula indica uma área de 2.160,00 ha (dois mil e cento e sessenta hectares).

Deste modo, verifica-se que o caminhamento constante no documento se refere ao traçado da parcela maior, com área de 29.524,00 ha (vinte e nove mil e quinhentos e vinte e quatro hectares), da qual foram destacados os 2.160,00 ha matriculados sob nº 6.251.

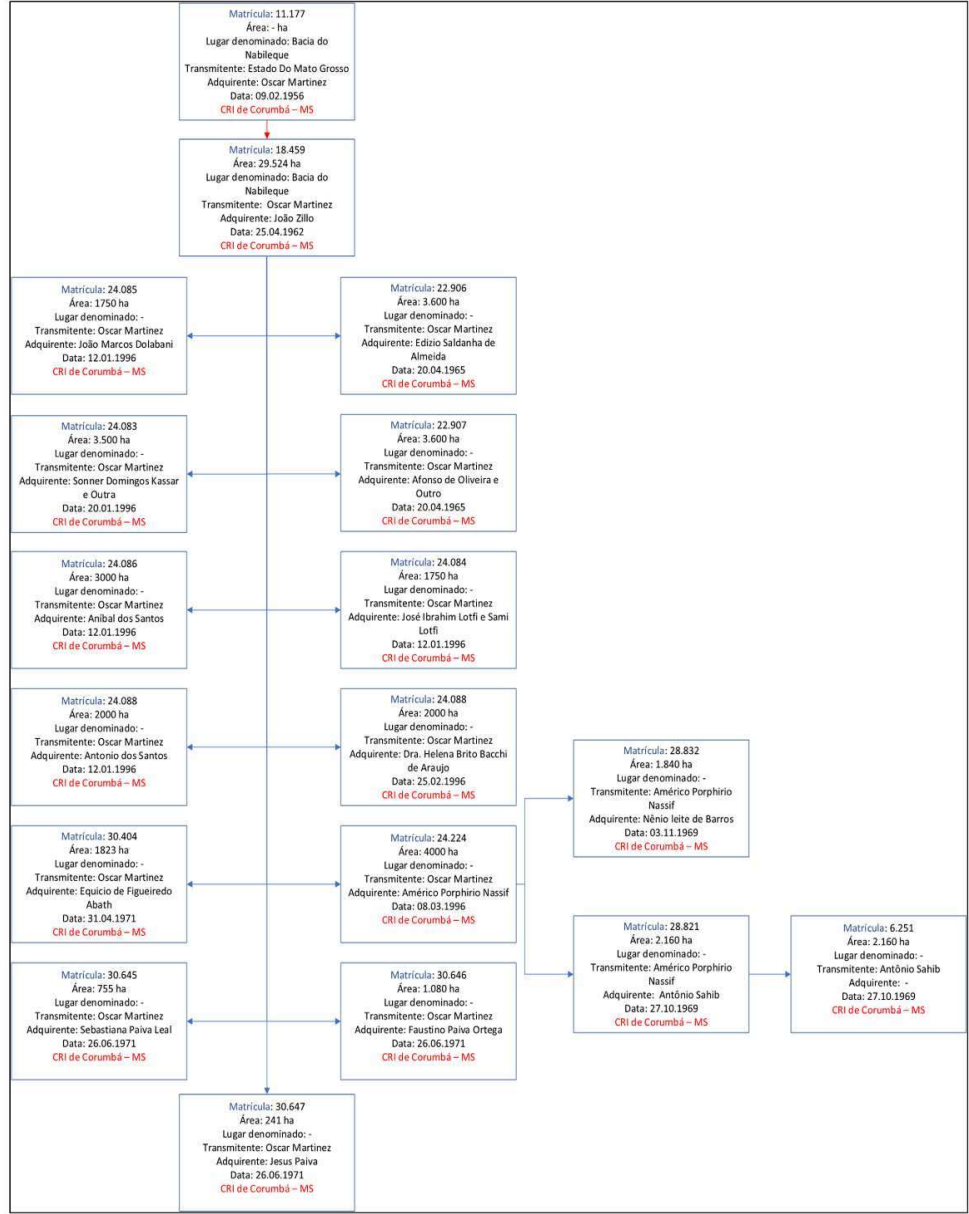
Posto isso, cabe investigar a origem do referido imóvel, a fim de identificar elementos que possam indicar a exata localização do mesmo, bem como sua individualização.

5.2. CADEIA DOMINIAL

Com intuito de demonstrar a filiação da matrícula nº 6.251 até seu título primitivo, fora realizado estudo pormenorizado dos desmembramentos havidos desde sua origem, sendo o resultado apresentado através do organograma, a seguir.

Figura 3 – Cadeia Dominial da Matrícula 6.251

CADEIA DOMINIAL DA MATRÍCULA Nº 6.251



Fonte: Diligências Real Brasil Consultoria.

Conforme exposto pela Figura 3, verifica-se que a matrícula nº 6.251 possui origem na Transcrição nº 11.177 do CRI de Corumbá-MS. Assim, nos tópicos a seguir estão pautados os principais aspectos relacionados aos desmembramentos havidos desde a origem do imóvel.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

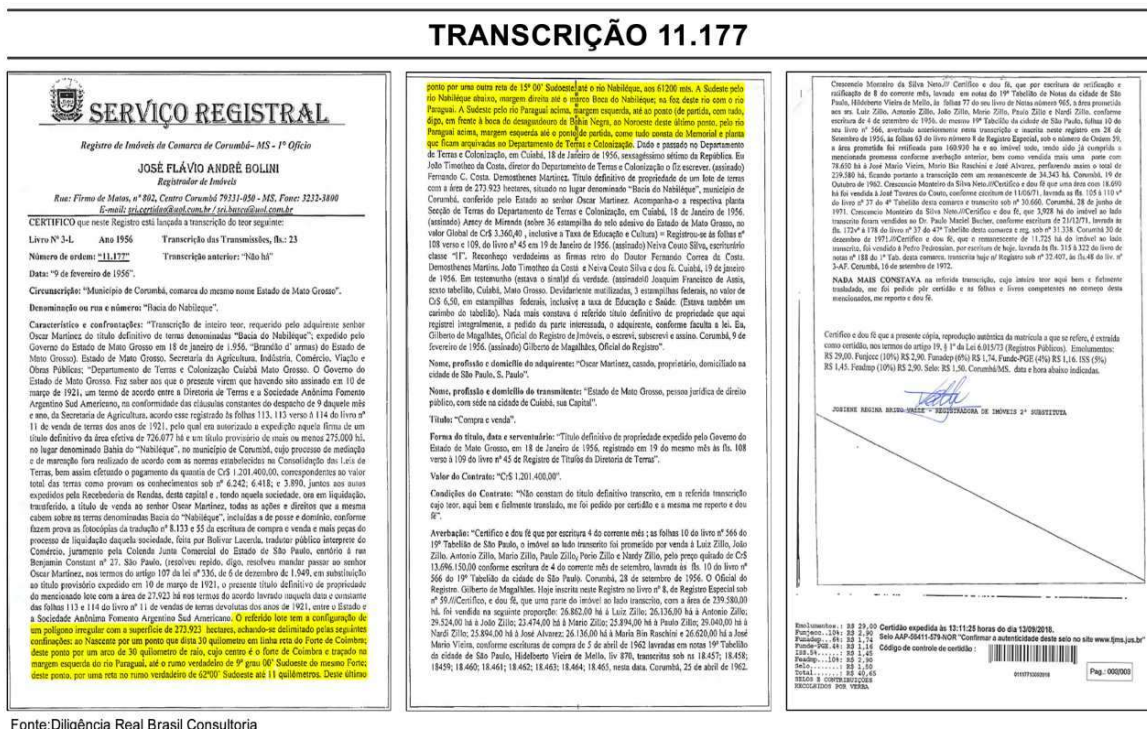
UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO GOMES DE SAUSI JUNIOR em 20/08/2024 às 10:08:00. Para mais informações, acesse o site https://esaj-ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 82688FFB.

5.3. TRANSCRIÇÃO 11.177

A Transcrição nº 11.177 diz respeito a um “título definitivo da área efetiva de 726.077 há e um título provisório de mais ou menos 275.000 há, no lugar denominado Bahia do “Nabiléque”, no município de Corumbá”, tendo como transmissente o Estado de Mato Grosso e como Adquirente o Sr. Oscar Martinez. A figura abaixo demonstra o documento.

Figura 4 – Transcrição nº 11.177 do CRI de Corumbá-MS



Fonte: Diligência Real Brasil Consultoria

Conforme se observa no documento da Figura 4, o caminhamento em destaque diz respeito a um “polígono irregular com a superfície de 273,923 hectares”. Deste modo, uma diligência foi encaminhada para a Agência de Desenvolvimento Agrário e Extensão Rural (AGRAER), com o fito de identificar a localidade da referida área, sendo que após estudos e pesquisas acerca do título verificou-se que havia um mapa da época, conforme se observa a seguir.

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP. 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024

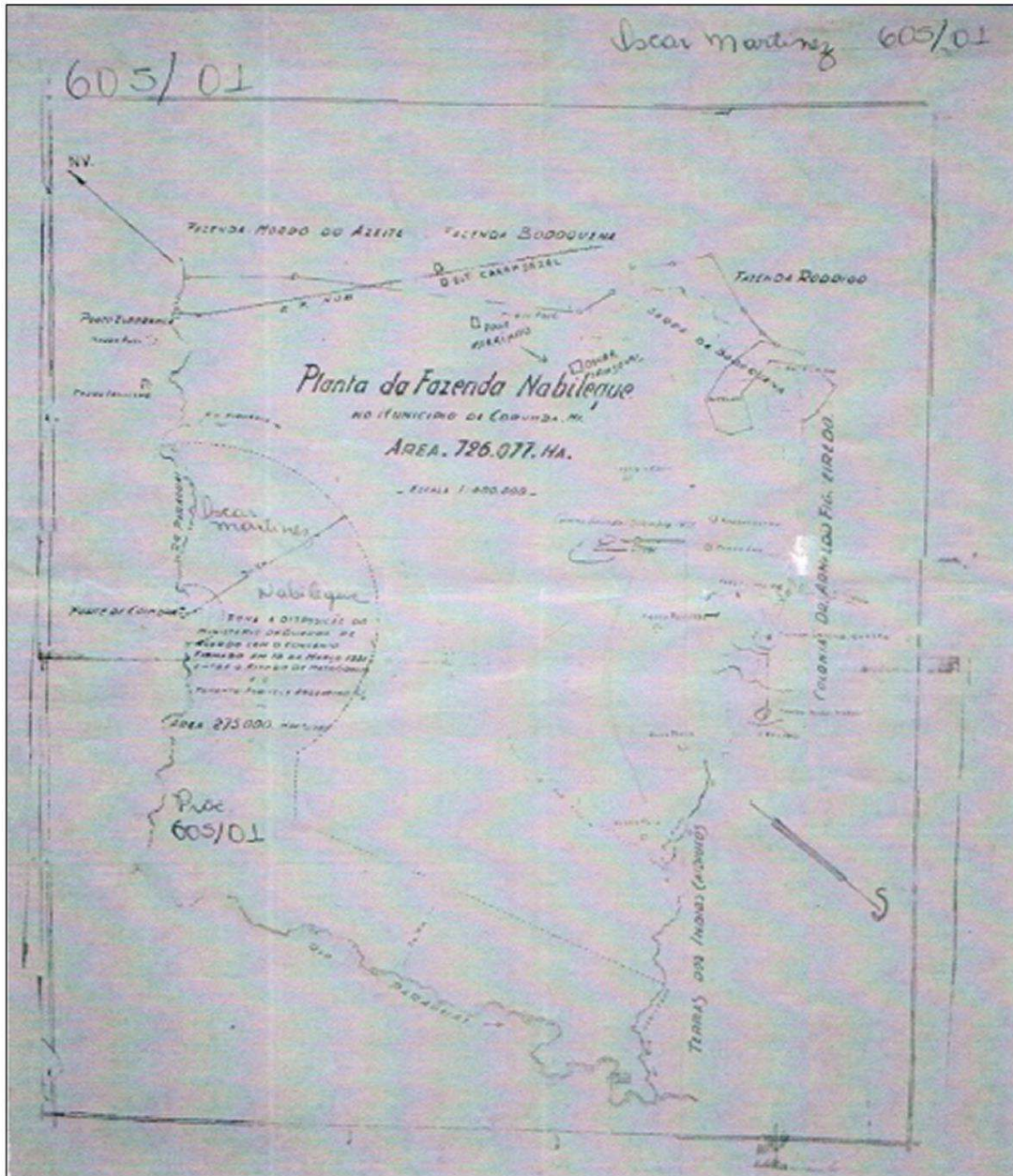
UBERABA - MG RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP. 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por REALBRASIL CONSULTORIA, assinado digitalmente por REALBRASIL CONSULTORIA em 18/01/2024 às 10:00:00. Para verificar a validade das assinaturas, acesse o site https://esaj-ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00620280-99.2019.8.12.0008 e o código 8BZ858FFB.



Figura 5 – Mapa Perimetral da Transcrição nº 11.177

MAPA PERIMETRAL TRANSCRIÇÃO 11.177



Fonte: AGRAER

No mapa representado pela Figura 5, é possível observar a Planta da Fazenda Nabileque, com área de 726.077 ha (setecentos e vinte e seis mil hectares e setecentos e setenta metros quadrados).

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333



Ainda de acordo com a cadeia dominial da Figura 3, verifica-se que o Sr. Oscar Martinez vendeu ao Sr. João Zillo uma área de 29.524,00 ha (vinte e nove mil e quinhentos e vinte e quatro hectares), ensejando a abertura da Transcrição nº 18.459 do CRI de Corumbá-MS.

5.4. TRANSCRIÇÃO 18.459

Dando prosseguindo com a análise da cadeia dominial (Figura 3), a Transcrição nº 18.459 diz respeito a uma “*área de 12.200 (doze mil e duzentos) alqueires de terras da medida paulista, ou sejam 29.524,00 há., (vinte e nove mil, quinhentos e vinte e quatro hectares)*”, tendo como transmitente o Sr. Oscar Martinez e como adquirente o Sr. João Zillo, conforme demonstrado na figura abaixo.

Figura 6 – Transcrição nº 18.459 do CRI de Corumbá-MS

TRANSCRIÇÃO Nº 18.459

SERVIÇO REGISTRAL
Registro de Imóveis da Comarca de Corumbá-MS - 1º Ofício

JOSE FLÁVIO ANDRÉ BOLINI
Registrador de Imóveis

Rua: Fermo de Matos, nº 802, Centro Corumbá 79331-939 - MS. Fone: 3232-3800
E-mail: certificad@realbrasil.com.br

CERTIFICADO que este Registro está lançada a transcrição do teor seguinte:

Livro Nº 3-R Ano 1962 Transcrição das Transcrições, fls.: 220
Número de ordem: "18.459" Transcrição anterior: "11.137".
Data: "25 de abril de 1.962".
Circunscrição: "Município de Corumbá, Estado de Mato Grosso".
Denominação ou rua e número: "Vale do Nabileque ou "Bacia Du Nabileque" (parte)".

Característico e confrontações: "Uma área de terras lavradas e rurais e respectivas beneficiárias, situada no Vale de Corumbá, Estado de Mato Grosso, com a área de 12.200 (doze mil e duzentos) alqueires de terras da medida paulista, ou sejam 29.524,00 há., (vinte e nove mil, quinhentos e vinte e quatro hectares), localizada dentro das seguintes divisões e confrontações: A noroeste, do meco 45, cravado à margem esquerda do Rio Paraguai, por linha seca, confrontando com os vendedores com o curso S.E. 45° 36' numa extensão de 39.750,00 metros, are ouro marco. A sudeste, desde por linha seca, confrontando com terras de Domínio Particular, com o curso de SO. 62° 00' numa extensão de 11.000,00 metros até o marco 56. A sudoeste, desde por linha seca, confrontando com Meio Rio Rochini, com o curso N.O. 62° 00' numa extensão de 26.050,00 metros até o marco cravado à margem esquerda do Rio Paraguai. A noroeste deste último marco, pelo Rio Paraguai linha, margem esquerda até o marco 45, o posto de partida desta descrição. Eu, Crescêncio Monteiro da Silva Neto, Oficial do Registro, o fiz escrever, conferir, subscriver e assinar (assinado) Crescêncio Monteiro da Silva Neto".

Nome, profissão e domicílio do adquirente: "João Zillo, brasileiro, casado, lavrador, domiciliado e residente em Lençóis Paulista, Estado de São Paulo".

Nome, profissão e domicílio do transmitente: "Dr. Oscar Martinez e sua mulher Dª Joaneize Castro Martinez, brasileiras, lavradoras, domiciliadas e residentes na cidade de São Paulo".

Título: "Compra e Venda".

Forma do título, data e serventário: "Escritura de compra de 3 de abril de 1.962 lavrada em notas do 1º Tabelião da cidade de São Paulo. Hildeberto Vieira de Melo, no livro n.º 870, fls. 97".

Valor do contrato: "Cr\$ 295.240,00".

Condições do contrato: "Não há".

Averbação Certifico e dou fé, que o imposto de transmissão de propriedade imóvel "inter-vivos" e taxas adicionais na importância de Cr\$ 35.734,00, foi pago na Prefeitura Municipal de Corumbá, em 24 do corrente mês, conforme certificado nº 4.892 e as taxas estaduais de Fundos de Eleição, de Planejamento e de Expediente, na quantia de Cr\$ 3.971,00, foi pago à Recebedoria de Rendas Estaduais desta cidade, hoje, conforme certificado sob nº 1.575, da repartição e n.º 85.675, de carga, ambos arquivados em Cartório. // Certifico e dou fé, que 3.600 ha., do imóvel ao lado

transcrito, foi vendido à Edição Saldanha de Almeida, conforme escritura do 2º Ofício, desta cidade, no livro n.º 93, fls. 60 em data de 3 de março de 1.965, é transcrita sob n.º 22.906. Corumbá, 20 de abril de 1.965. // Certifico e dou fé, que 3.600 ha., do imóvel ao lado transcrito, foi vendido à Afonso de Oliveira e Edgar de Almeida de Saldanha, conforme escritura das notas do 2º Ofício, desta cidade, no livro n.º 93, as fls. 61 v. em data de 3/4/65 e transcrita sob n.º 22.907. Corumbá, 20 de abril de 1.965. // Certifico e dou fé, que 3.500 ha., do imóvel ao lado transcrito, foi vendido à Sonner Domingos Kassar e Selma de Oliveira Kassar, conforme escritura de 12/1/66, lavrada em notas deste cartório, livro n.º 169, fls. 183 a 184 v. e transcrita sob n.º 24.083. Corumbá, 20 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que 1.750 ha., do imóvel ao lado transcrito, foi vendido à José Ibrahim Luff e Sami Luff, conforme escritura de 12/1/66, lavrada neste cartório no livro n.º 169, fls. 183 a 186 e transcrita sob n.º 24.084. Corumbá, 20 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que uma parte com 1.750 ha. do imóvel ao lado transcrito, foi vendido à João Marcos Dulhani, conforme escritura de 11/1/66, lavrada neste cartório no livro n.º 169, fls. 181 a 182 v. e transcrita sob n.º 24.085. Corumbá, 20 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que foi vendida uma parte ideal com 3.000 há., a Assilab dos Santos, conforme escritura das notas deste cartório, no livro n.º 169, fls. 179 a 180 v., é transcrita sob n.º 24.096. Corumbá, 20 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que foi vendida uma parte ideal com a área de 2.000 há. do imóvel ao lado transcrito, à Antonio dos Santos, conforme escritura de compra lavrada neste cartório no livro n.º 169, fls. 179 a 180 v. transcrita sob n.º 24.098. Corumbá, 24 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que foi vendido 2.000 há. do imóvel ao lado transcrito, à Dra. Helena Brito Bacchi do Arago, conforme escritura pública de compra lavrada em notas deste cartório em 15/2/66, as fls. 23 a 24 v. do livro 172 e transcrita sob n.º 24.176. Corumbá, 25 de fevereiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que uma parte ideal com a área de 4.000 há. do imóvel ao lado transcrito, foi vendida à Américo Torquato Nassif, conforme escritura de 16/2/66, lavrada em notas deste cartório no livro 172, fls. 27 a 28 v. e transcrita sob n.º 24.224. Corumbá, 08 de março de 1.966. // Certifico e dou fé, que foi vendido 1.823 há., 3.423m², 67m² ao Dr. Eguinaldo de Figueiredo Abatá, conforme escritura de 24 de março de 1.971, lavrada as fls. 70 v. 77 do livro n.º 37 do 4º Tab. desta comarca, é transcrita sob n.º 30.404. Corumbá, 31 de março de 1.971. // Certifico e dou fé, que partes ideais do imóvel ao lado transcrito, foram vendidas aos adquirentes: Sebastião Paiva Leal com 755 há., Faustina Paiva Ortega com, 1.080 há., e Jéssia Paiva com 211 há., conforme escritura de 18/6/71, lavrada as fls. 114 do livro n.º 37 do 4º Tabelião desta Comarca e transcrita sob n.º 30.645, 30.646 e 30.647. Corumbá, 26 de junho de 1.971. Certifico e dou fé, que o remanescente de 424, 6.576,33 há., do imóvel ao lado transcrito, foi vendido a Pedro Pedroniani, por escritura de hoje, lavrada as fls. 315 a 322 do livro de notas n.º 158, do 7.º Tab. desta comarca transcrita sob o Registro nº 22.407, as fls. 98 do liv. n.º 3-AF. Corumbá, 16 de Setembro de 1.972.

NADA MAIS CONSTAVA na referida transcrição, cujo inteiro teor aqui bem e fielmente traduzido, me foi pedido por certidão e as folhas e livros competentes no conceito das partes mencionadas, me reporto e dou fé.

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da matrícula a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: RS 29,00. Funjeop (10%) RS 2,90. Fundop (6%) RS 1,74. Fundo-PGE (4%) RS 1,16. ISS (5%) RS 1,45. Fundimp (10%) RS 2,90. Selo: RS 1,30. Corumbá/MS, data e hora abaixo indicadas.

JOSE FLÁVIO ANDRÉ BOLINI
REGISTRADOR DE IMÓVEIS 2º SUBSTITUTO

(Assinatura e Selo)

Emolumentos: RS 29,00 Certidão expedida às 13:10:32 horas do dia 13/09/2018.
Fundop: 10% Selo AAF-56410-114-INDR "Confirmar a autenticidade desta selo no site www.ijms.jus.br"
Fundimp: 10% Código de controle de certidão:

Página: 001/002 Pag.: 002/002

Fonte: Diligência Real Brasil Consultoria

De posse do caminhamento descrito pelo documento da Figura 6, foi possível reproduzir sua poligonal, sendo o resultado apresentado na figura a seguir.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

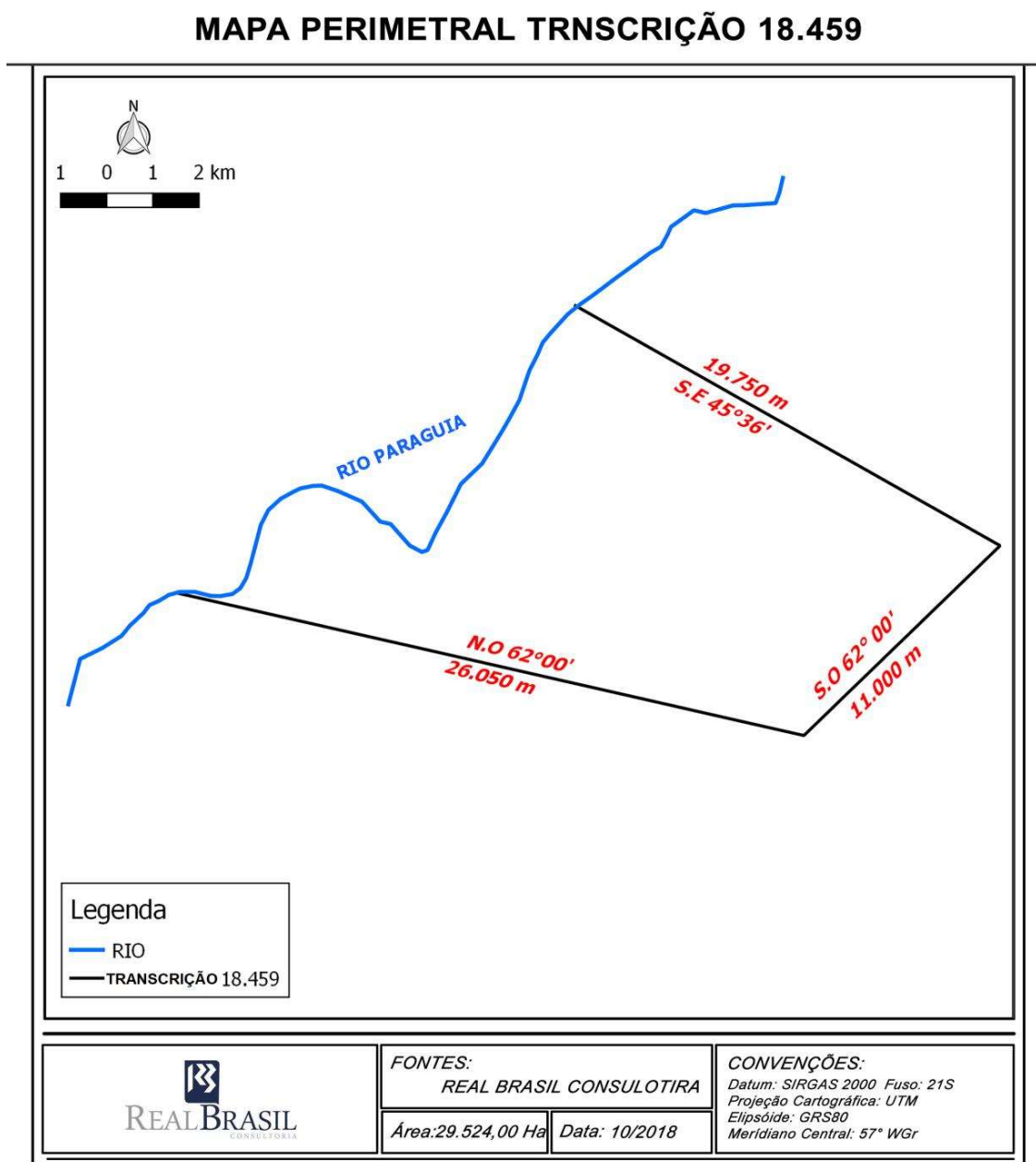
UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br

23

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE FLAVIO ANDRÉ BOLINI, Registrador de Imóveis, em 13/09/2018 às 13:10:32 horas. Para verificar a autenticidade do documento, informe o processo 0060202018-99.2019.8.12.0008 e o código 02020002. Acesse o site https://esaj-ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060202018-99.2019.8.12.0008 e o código 02020002.

Figura 7 – Mapa Perimetral da Transcrição nº 18.459



Fonte: Real Brasil Consultoria.

Através da Figura 7, é possível observar que o polígono resultante do caminhamento descrito pela Transcrição nº 18.459 é idêntico ao polígono descrito pela matrícula nº 6.251 (Figura 2).


Dando seguimento à marcha dominial, o Sr. João Zillo vendeu ao Sr. Américo Porphirio Nassif uma área de 4.000,00 ha (quatro mil hectares), ensejando a abertura da Transcrição nº 24.224.

5.5. TRANSCRIÇÃO 24.224

A Transcrição nº 24.224 diz respeito a “Uma parte ideal com a área de 4.000 há (quatro mil hectares), a ser tirada da gleba denominada “Guatambú”, na área de terras rurais e lavradas com a superfície de 12.200 alq. (dôze mil e duzentos alqueires) de medida paulista, igual a 29 524 (vinte e nove mil quinhentos e vinte e quatro há”. A figura a seguir apresenta o documento.

Figura 8 – Transcrição nº 24.224 do CRI de Corumbá-MS

TRANSCRIÇÃO Nº 24.224



SERVIÇO REGISTRAL
Registro de Imóveis da Comarca de Corumbá-MS - 1º Ofício
JOSÉ FLÁVIO ANDRÉ BOLINI
Registrador de Imóveis
Rua Firme de Matos, nº 802, Centro 79233-056 Corumbá-MS, Fone: 3232-3880
Email: cri@realbrasil.com.br / realbrasil@realbrasil.com.br

CERTIFICADO que neste Registro está lançada a transcrição do teor seguinte

Livro 3 - X Ano 1966 Transcrição das Transmissões, fls.: "279"
Número de ordem: "24.224" Transcrição anterior: "18.459".
Data: "08 de março de 1.966".
Circunscrição: "Município de Corumbá, comarca do mesmo nome".
Denominação ou rua e número: "Vale do Nabilôque ou Baía do Nabilôque".

Característico e confrontações: "Uma parte ideal com a área de 4.000 há (quatro mil hectares), a ser tirada na gleba denominada "Guatambú", na área de terras rurais e lavradas com a superfície de 12.200 alq. (dôze mil e duzentos alqueires) de medida paulista, igual a 29 524 (vinte e nove mil quinhentos e vinte e quatro há, situada no Vale do Nabilôque ou Baía do Nabilôque, neste município e comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: no nordeste do marco quatro/alcoo, cravado à margem esquerda do rio Paraguai, por linha seca, confrontando com terras de Oscar Martinez com o rumo de SE. 45° 36' numa extensão de 19.750 m., até o outro marco. A sudoeste, deste por linha seca confrontando com terras de domínio particular com o rumo S.O. 62° 00' numa extensão de 11.000 m. até o marco cinco/alcoo. A sudoeste: deste, por linha seca, confrontando com terras de Admar Bon Ranchini com o rumo N.O. 82° 00' numa extensão de 26.000 m., até o marco cravado na margem esquerda do rio Paraguai. A noroeste deste último marco pelo rio Paraguai acima, margem esquerda, até o marco quatro/alcoo, ponto de partida desta descrição". "Ea, Crescencio Monteiro da Silva Neto, oficial do Registro, o fiz escrever, conferir, subscrever e assinou (assinado) Crescencio Monteiro da Silva Neto".


Nome, profissão e domicílio do Adquirente: "Américo Porphirio Nassif, brasileiro, casado, criador, domiciliado nesta cidade".
Nome, profissão e domicílio do Transmissor: "João Zillo e sua mulher Dª Augusta Particelli Zillo, agricultores e industriais, domiciliados na cidade de Lezíria Paulista-SP".
Título: "Compra e Venda".
Forma do título, data e serventaria: "Escritura de 16 de fevereiro de 1.966, lavrada em notas do 1º Tabelião da cidade de Corumbá, mt. livro 172, fls. 27 à 28vº".
Valor do contrato: "Cr\$ 16.000.000".
Condições do contrato: "Não há".
Averbações: "Certificado e dou fls, que uma parte ideal com a área de 2.160 há, do imóvel ao lado transcrito, foi vendida à Antonio Sabli, conforme escritura de 27 de outubro de 1.969, lavrada no fls. inverso a 96, do livro nº 107 do 2º Tabelião desta comarca e transcrita sob n.º 28.821, Corumbá,

transcrito, com 1.840 há à Nélio Leite de Barros, conforme escritura de 03/1/68, lavrada em notas do 4º Tabelião desta cidade, as fls. 157 a 160 do livro 31 é transcrito sob n.º 28.832. Corumbá, 03 de novembro de 1.969".


NADA MAIS CONSTAVA na referida transcrição, cujo inteiro teor aqui bem e fielmente trasladado, me foi pedido por certidão e as folhas e livros competentes no começo desta mencionada, me reporto e dou fé.

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da matrícula a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: RS 29,00. Função (10%) RS 2,90. Funadep (6%) RS 1,74. Funda-PGE (4%) RS 1,16. ISS (5%) RS 1,45. Feadmp (10%) RS 2,90. Selo: RS 1,50. Corumbá/MS, data e hora abaixo indicadas.

[Assinatura]
JOSEINE REGINA BRITO VALE - REGISTRADORA DE IMÓVEIS 2ª SUBSTITUTA



Emolumentos : RS 29,00 Certidão expedida às 13:09:47 horas do dia 13/09/2018.
Função : 10% RS 2,90 Selo AAP-56495-143-NOR "Confirmar a autenticidade deste selo no site www.ijms.jus.br"
Funadep : 6% RS 1,74
Fund. PGE : 4% RS 1,16
Fund. ISS : 5% RS 1,45
Fun. Feadmp : 10% RS 2,90
Selo : RS 1,50
Total : RS 45,65
ERROS E CONTRADIÇÕES RECORRIDOS POR VENDA.

Código de controle de certidão :  Pag.: 002/002

Fonte: Diligência Real Brasil Consultoria

Através das divisas e confrontações constantes no documento, foi possível reproduzir o respectivo perímetro, demonstrado a seguir.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

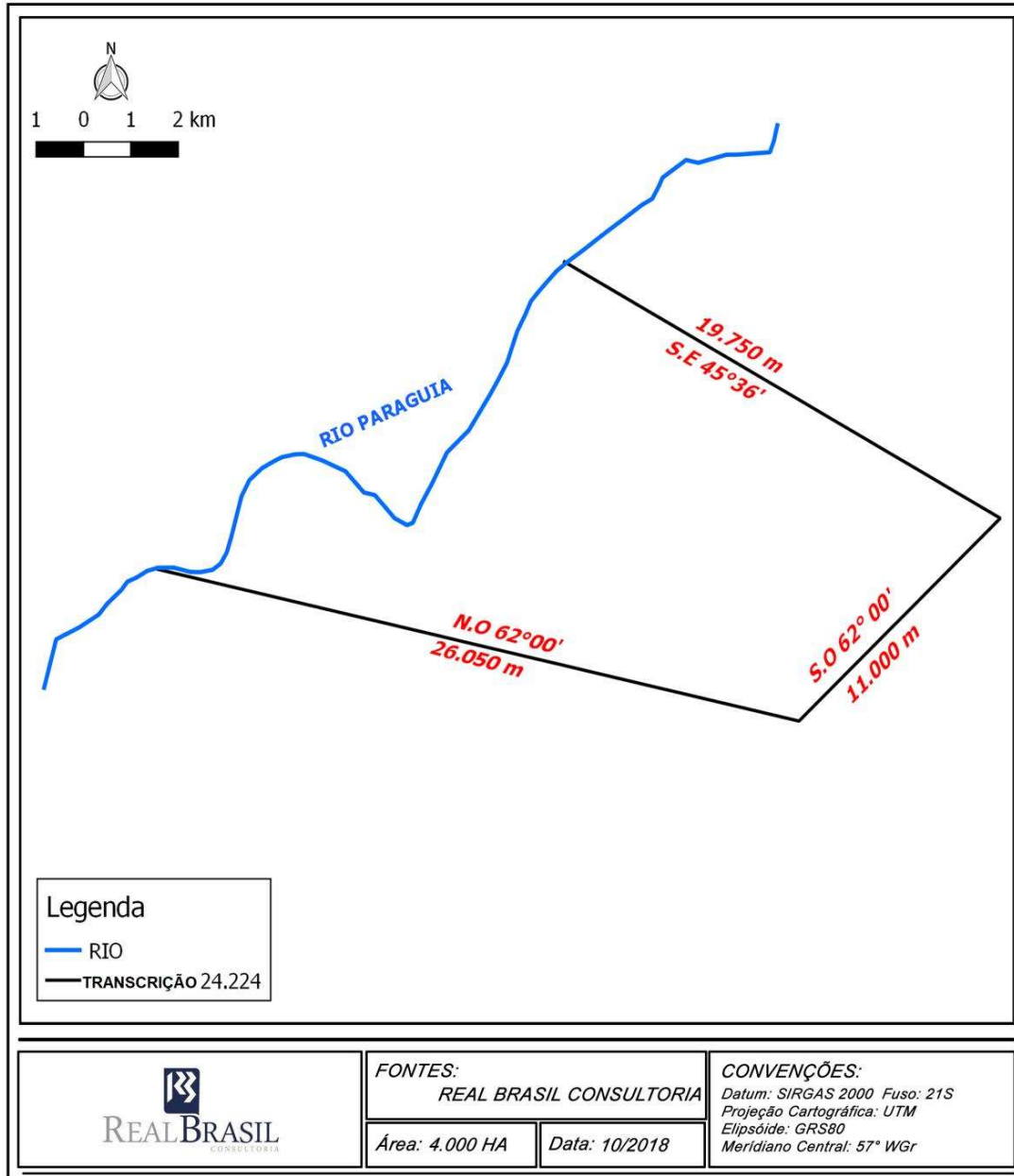
SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

Figura 9 – Mapa Perimetral da Transcrição nº 24.224

MAPA PERIMETRAL TRANSCRIÇÃO 24.224



Fonte: Real Brasil Consultoria.

Pelo exposto na Figura 9, é possível observar que o polígono resultante do caminhamento da Transcrição nº 24.224 é idêntico aos polígonos demonstrados pelas Figuras 2 e 7.

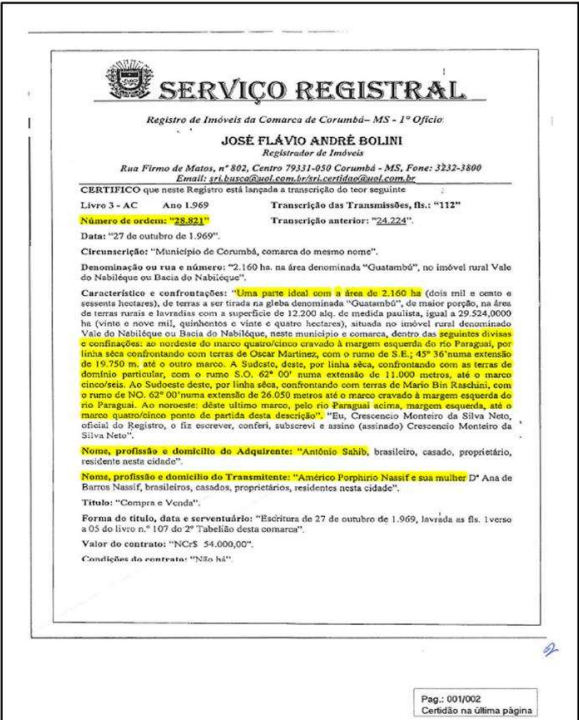
Ainda com base na Transcrição 24.224 (Figura 8), verifica-se que foi vendida uma área de 2.160,00 ha (dois mil e cento e sessenta hectares) ao Sr. Antônio Sahib, ensejando a abertura da Transcrição nº 28.821.

5.6. TRANSCRIÇÃO 28.821

A Transcrição nº 28.821 diz respeito a *“Uma parte ideal com a área de 2.160 ha (dois mil e cento e sessenta hectares), de terras a ser tirada na gleba denominada “Guatambú”, de maior porção, na área de terras rurais e lavradas com a superfície de 12.200 alq. De medida paulista, igual a 29.524,0000 ha (vinte e nove mil, quinhentos e vinte e quatro hectares)”*. A figura a seguir demonstra o documento.

Figura 10 –Transcrição nº 28.821 CRI de Corumbá-MS

TRANSCRIÇÃO Nº 28.821



SERVIÇO REGISTRAL
Registro de Imóveis da Comarca de Corumbá - MS - 1º Ofício

JOSÉ FLÁVIO ANDRÉ BOLINI
Registrador de Imóveis

Rua Firme de Matos, nº 802, Centro 79131-830 Corumbá - MS. Fone: 3232-3800
Email: cri.jbolini@ms.jbr.com.br

CERTIFICADO que neste Registro está lançada a transcrição do teor seguinte

Livro 3 - AC Ano 1.969 Transcrição das Transmissões, fls.: "112"

Número de ordem: "28.821" Transcrição anterior: "24.224"

Data: "27 de outubro de 1.969"

Circunscrição: "Município de Corumbá, comarca do mesmo nome"

Denominação ou rua e número: "2.160 ha. na área denominada "Guatambú", no imóvel rural Vale do Nabilique ou Bacia do Nabilique"

Característico e confrontações: "Uma parte ideal com a área de 2.160 ha (dois mil e cento e sessenta hectares), de terras a ser tirada na gleba denominada "Guatambú", de maior porção, na área de terras rurais e lavradas com a superfície de 12.200 alq. de medida paulista, igual a 29.524,0000 ha (vinte e nove mil, quinhentos e vinte e quatro hectares), situada no imóvel rural denominado Vale do Nabilique ou Bacia do Nabilique, neste município e comarca, dentro das seguintes divisões e confrontações: ao nordeste do marco quadrilátero cravado à margem esquerda do rio Paraguai, por linha seca confrontando com terras de Oscar Mariner, com o rumo de S.E. 45° 36' numa extensão de 19.750 m, até o outro marco. A Sudoeste, desta, por linha seca, confrontando com as terras de domínio particular, com o rumo S.O. 62° 00' numa extensão de 11.000 metros, até o marco cinco-fus. Ao Sudoeste, desta, por linha seca, confrontando com terras de Mário Bito Cascais, com o rumo de NO. 62° 00' numa extensão de 26.050 metros até o marco cravado à margem esquerda do rio Paraguai. Ao nordeste, desta, último marco, pelo rio Paraguai acima, margem esquerda, até o marco quadrilátero ponto de partida desta descrição" "Eu, Crescencio Monteiro da Silva Neto, oficial do Registro, o fiz escrever, conferi, subscrevi e assino (assinado) Crescencio Monteiro da Silva Neto";

Nome, profissão e domicílio do Adquirente: "Antônio Sahib, brasileiro, casado, proprietário, residente nesta cidade"

Nome, profissão e domicílio do Transmissor: "Américo Porpório Nassif e sua mulher Dª Ana de Barros Nassif, brasileiros, casados, proprietários, residentes nesta cidade"


Título: "Compra e Venda"

Forma do título, data e serventário: "Escritura de 27 de outubro de 1.969, lavrada as fls. 1 verso a 05 do livro nº 1.07 do 2º Tabelião desta comarca"

Valor do contrato: "NC\$ 54.000,00"

Condições do contrato: "Não há"

Pag.: 001/002
Certidão na última página




Averbações: "Certifico e dou fé que da escritura consta haver sido exibido e arquivada em cartório a certidão do quitiplo dos transmissões no DNPS, expedida pelo mesmo, alguma desta cidade, sob nº 301/69. Foi apresentado a este cartório e arquivado no expediente desta escritura uma fotocópia autenticada do registro de cadastro do imóvel no livro, relativo ao exercício de 1.969, certificado emitido em 18 de julho do corrente ano, figurando o imóvel com o nº 42 09 001 00216, área total 4.000,0 área explorável não anotada, módulo 55, número de módulos 72,72; fração mínima de parcelamento 55,00; classificado como latifúndio para exploração, cadastrado em nome de Américo Silva Filho Américo Porpório Nassif e o imposto territorial rural e adiantado, inclusive débitos, totalizando NC\$ 2.868,50, recolhido ao Banco Financeiro de Mato Grosso S.A. agência desta cidade em 24 de corrente mês. Corumbá, 27 de outubro de 1.969." "Certifico e dou fé que 300ha do imóvel ao lado transcrito foi penhorado a Transmissor - Transporte Rodoviário Cargas Ltda, conforme matrícula sob nº R.01-6.731 no livro 2 ficha 01. Corumbá, 11 de março de 1981. Todo imóvel mantido na mesma matrícula"

NADA MAIS CONSTAVA na referida transcrição, cujo inteiro teor aqui bem e fielmente trasladado, me foi pedido por certidão e as folhas e livros competentes no começo desta mencionados, no relatório e dou fé.

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da matrícula a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: RS 29,00. Funjeop (10%) RS 2,90. Funadep (6%) RS 1,74. Funde-PGE (4%) RS 1,16. ISS (5%) RS 1,45. Fundemp (10%) RS 2,90. Sel: RS 1,50. Corumbá/MS. data e hora abaixo indicadas.

JOSIENE REGINA BRITO VALLE - REGISTRADORA DE IMÓVEIS 2ª SUBSTITUTA

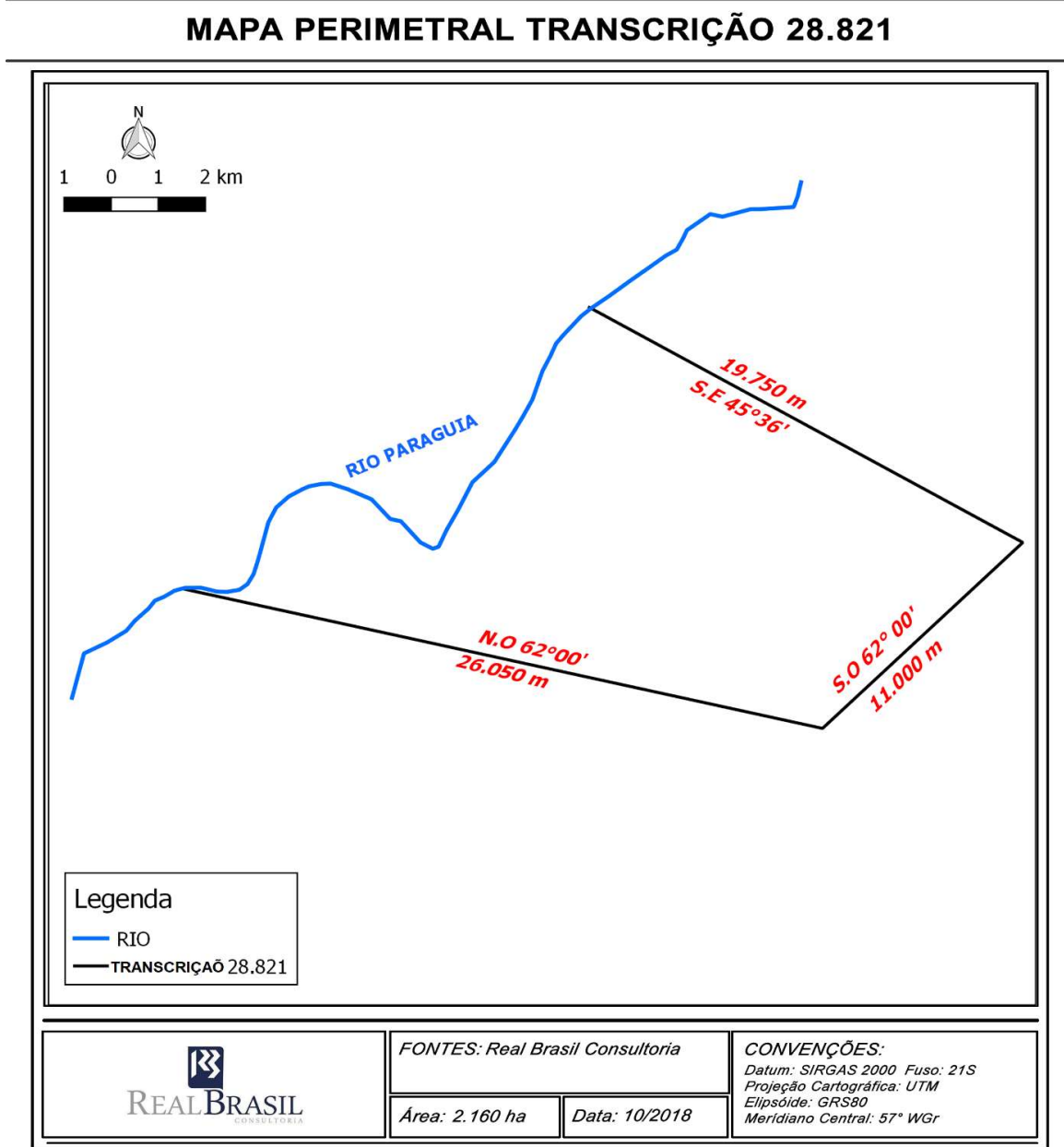
Emolumentos: RS 29,00 Certidão expedida às 13:09:14 horas do dia 13/09/2016.
Funjeop: RS 2,90 Sel: ACP-5508-898-RCR "Confirma a autenticidade deste selo no site www.fms.jus.br"
Funadep: RS 1,74
Fundep-PGE: RS 1,16 Código de controle de certidão: 
ISS: RS 1,45
Fundemp: RS 2,90
Total: RS 40,65
SEL: RS 1,50
RECOLHIDOS POR: VERBA

Pag.: 002/002

Fonte: Diligência Real Brasil Consultoria

De igual modo, de posse do caminhamento do título, foi possível reproduzir o respectivo perímetro, sendo o mesmo apresentado a seguir.

Figura 11 – Mapa Perimetral da Transcrição nº 28.821



Fonte: Real Brasil Consultoria.

O traçado apresentado pela Figura 11 é idêntico àqueles apresentados nas Figuras 2, 7 e 9, ou seja, não houveram alterações na descrição perimetral dos imóveis, embora tenha havido diversos desmembramentos desde a descrição inicial (Transcrição nº 18.459).

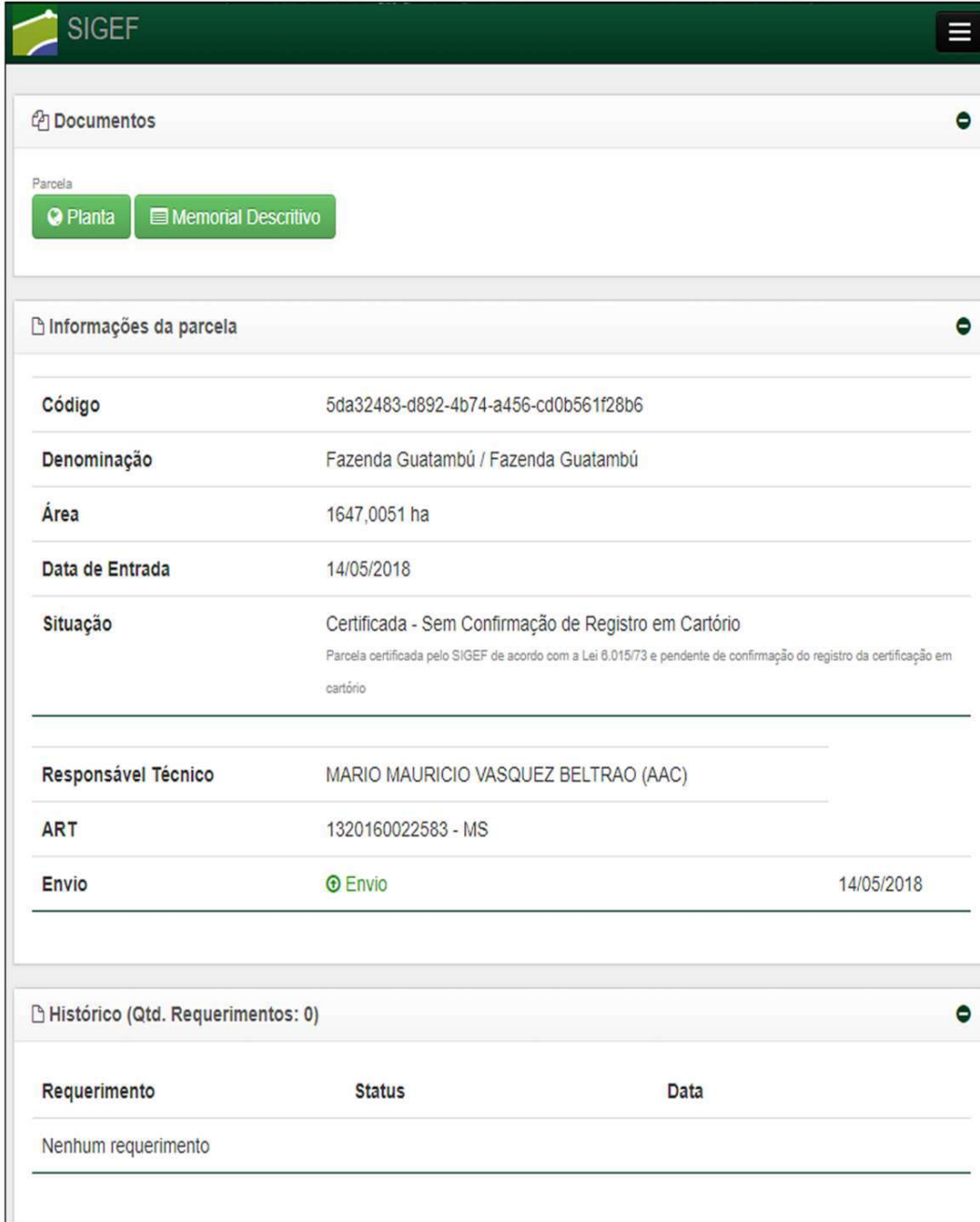
Assim, tendo em vista que a matrícula nº 6.251 (Figura 1) possui registro anterior na Transcrição nº 28.821, e diante do fato de que não houveram alterações na descrição perimetral dos imóveis desde a Transcrição nº 18.459, tem-se que não é possível individualizar o imóvel matriculado sob nº 6.251, tampouco a parte ideal de 500,00 ha (quinhentos hectares) a ser retirada da referida matrícula a partir da documentação de domínio.

5.7. FAZENDA GUATAMBÚ

Com intuito de obter elementos que possam corroborar com o deslinde da presente demanda, através de consulta ao banco de dados do INCRA verificou-se que o imóvel denominado Fazenda Guatambú foi cadastrado no SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária – na data de 14/05/2018, tendo como responsável técnico o Sr. Mario Mauricio Vasquez Beltrão onde o mesmo se encontra cadastrado no INCRA sob o código AAC. Ocorre que a fazenda cadastrada no SIGEF não possui a área completa citada na matrícula nº 6.251 (Figura 1), onde a totalidade seria de 2.160,00 ha (dois mil cento e sessenta hectares). A figura a seguir demonstra a certificação da Fazenda Guatambú.

Figura 12 – Cadastro da Fazenda Guatambú no SIGEF

FAZENDA GUATAMBÚ- SIGEF



SIGEF

Documentos

Parcela

Planta | Memorial Descritivo

Informações da parcela

Código 5da32483-d892-4b74-a456-cd0b561f28b6

Denominação Fazenda Guatambú / Fazenda Guatambú

Área 1647,0051 ha

Data de Entrada 14/05/2018

Situação Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 8.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

Responsável Técnico MARIO MAURICIO VASQUEZ BELTRAO (AAC)

ART 1320160022583 - MS

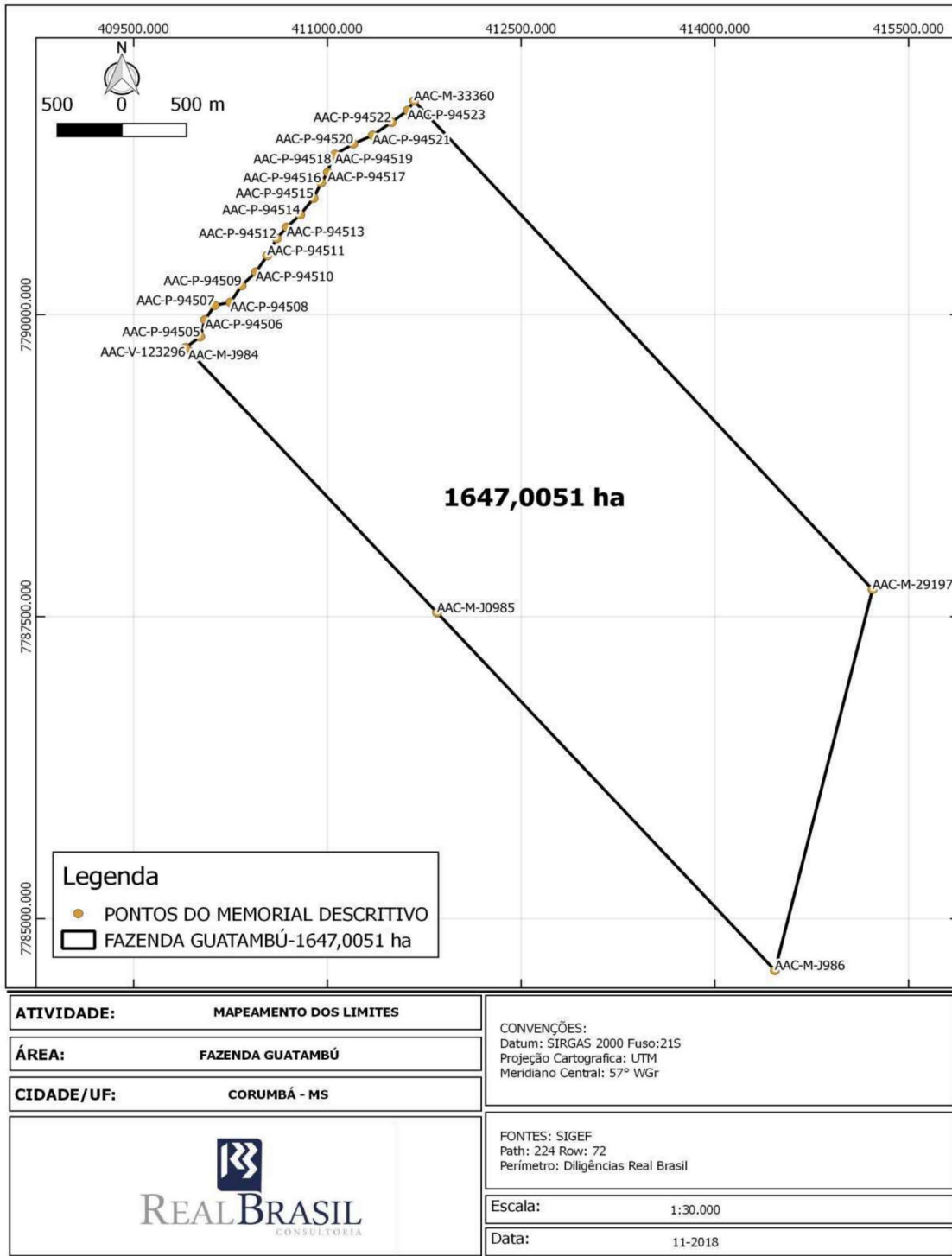
Envio ➤ Envio 14/05/2018

Histórico (Qtd. Requerimentos: 0)

Requerimento	Status	Data
Nenhum requerimento		

Fonte. Sistema de Gestão Fundiária-SIGEF

Figura 13 – Mapa do Perímetro da Fazenda Guatambú conforme informações do SIGEF



CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024


UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

Conforme se observa na Figura 13, o perímetro da Fazenda Guatambú fora confeccionado através das informações do SIGEF, possuindo área de 1.647,0051 ha (um mil e seiscentos e quarenta e sete hectares e cinquenta e um metros quadrados). Deste modo, verifica-se uma diferença de 512,9949 ha (quinhentos e doze hectares e nove mil novecentos e quarenta e nove metros quadrados), referente à área pertencente à Transantos - Transporte Rodoviário de Cargas Ltda, totalizando, assim, a superfície matriculada sob nº 6.241 (Figura 1).

O SIGEF, em sua plataforma, fornece o memorial descritivo do polígono, onde consta as informações de confrontação do imóvel. A figura a seguir apresenta o memorial obtido pela plataforma.


Figura 14 – Memorial descritivo da Fazenda Guatambú - Parte 1

MEMORIAL DESCRITIVO- FAZENDA GUATAMBÚ



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: Fazenda Guatambú
Proprietário: Companhia de Investimentos do Centro Oeste
Matrícula do imóvel: 6251
Município/UF: Corumbá-MS

Natureza da Área: Particular
CNPJ: 08.729.408/0001-00
Código INCRA/SNCR: 0000270890105
Cartório (CNS): (06.241-4) Corumbá - MS

Responsável Técnico: MÁRIO MAURÍCIO VASQUEZ BELTRÃO
Formação: Engenheiro Cartógrafo
Código de credenciamento: AAC

CREA: 1577/D/MS
A.R.T.: 1320160022583 - MS

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 1647,0051 ha

Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 18.320,77 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AAC-M-33380	-57°50'39,179"	-19°58'07,045"	87,51	AAC-M-29197	139°00'	5383,54	CNS: 06.241-4 I Mat. Terras da Fazenda Almadalândia, Cód. INCRA: 907.030.004
AAC-M-29197	-57°48'37,697"	-20°00'19,176"	97,03	AAC-M-J0986	193°45'	3243,34	CNS: 06.241-4 I Mat. Terras da Fazenda Almadalândia, Cód. INCRA: 907.030.004
AAC-M-J986	-57°49'04,246"	-20°02'01,616"	95,91	AAC-M-J0985	318°48'	3951,99	CNS: 06.241-4 I Mat. 28569
AAC-M-J0985	-57°50'33,771"	-20°00'24,891"	96,29	AAC-M-J984	318°41'	2903,46	CNS: 06.241-4 I Mat. 28569
AAC-M-J984	-57°51'39,689"	-19°59'13,957"	96,76	AAC-V-123296	318°43'	32,04	CNS: 06.241-4 I Mat. 28569
AAC-V-123296	-57°51'40,416"	-19°59'13,174"	87,4	AAC-P-94505	52°01'	144,38	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94505	-57°51'36,501"	-19°59'10,285"	87,33	AAC-P-94506	15°22'	145,91	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94506	-57°51'35,171"	-19°59'05,710"	87,35	AAC-P-94507	32°11'	139,34	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94507	-57°51'32,618"	-19°59'01,875"	87,39	AAC-P-94508	78°23'	125,54	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94508	-57°51'28,388"	-19°59'01,054"	87,33	AAC-P-94509	32°26'	161,93	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94509	-57°51'25,400"	-19°58'56,610"	87,4	AAC-P-94510	44°34'	158,19	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94510	-57°51'21,581"	-19°58'52,946"	87,33	AAC-P-94511	33°22'	162,85	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94511	-57°51'18,499"	-19°58'48,524"	87,29	AAC-P-94512	27°31'	159,59	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94512	-57°51'15,962"	-19°58'43,922"	87,33	AAC-P-94513	40°11'	120,8	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94513	-57°51'13,281"	-19°58'40,921"	87,36	AAC-P-94514	45°28'	146,96	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94514	-57°51'09,677"	-19°58'37,570"	87,41	AAC-P-94515	37°30'	171,93	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94515	-57°51'06,076"	-19°58'33,135"	87,35	AAC-P-94516	24°40'	141,52	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94516	-57°51'04,044"	-19°58'28,953"	87,27	AAC-P-94517	31°31'	99,36	margem esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94517	-57°51'02,257"	-19°58'26,199"	87,31	AAC-P-94518	13°52'	114,67	margem esquerda do Rio Paraguai

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

Página 1/2

Fonte: Sistema de Gestão Fundiária

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

Figura 15 – Memorial descritivo da Fazenda Guatambú - Parte 2

MEMORIAL DESCRITIVO- FAZENDA GUATAMBÚ									
AAC-P-94518	-57°51'01,311"	-19°58'22,579"	87,37	AAC-P-94519	37°35'	47,38	margem esquerda do Rio Paraguai		
AAC-P-94519	-57°51'00,317"	-19°58'21,358"	87,39	AAC-P-94520	58°50'	166,8	margem esquerda do Rio Paraguai		
AAC-P-94520	-57°50'55,408"	-19°58'18,551"	87,33	AAC-P-94521	64°51'	165,95	margem esquerda do Rio Paraguai		
AAC-P-94521	-57°50'50,241"	-19°58'16,258"	87,14	AAC-P-94522	54°00'	180,83	margem esquerda do Rio Paraguai		
AAC-P-94522	-57°50'45,209"	-19°58'12,802"	88,89	AAC-P-94523	51°47'	159,7	margem esquerda do Rio Paraguai		
AAC-P-94523	-57°50'40,893"	-19°58'09,590"	87,11	AAC-M-33360	32°29'	92,78	margem esquerda do Rio Paraguai		

CERTIFICAÇÃO: 5da32483-d892-4b74-a456-cd0b561f28b6

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: 23/05/2018 18:10
Data da Geração: 03/07/2018 15:10

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 <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/5da32483-d892-4b74-a456-cd0b561f28b6/>

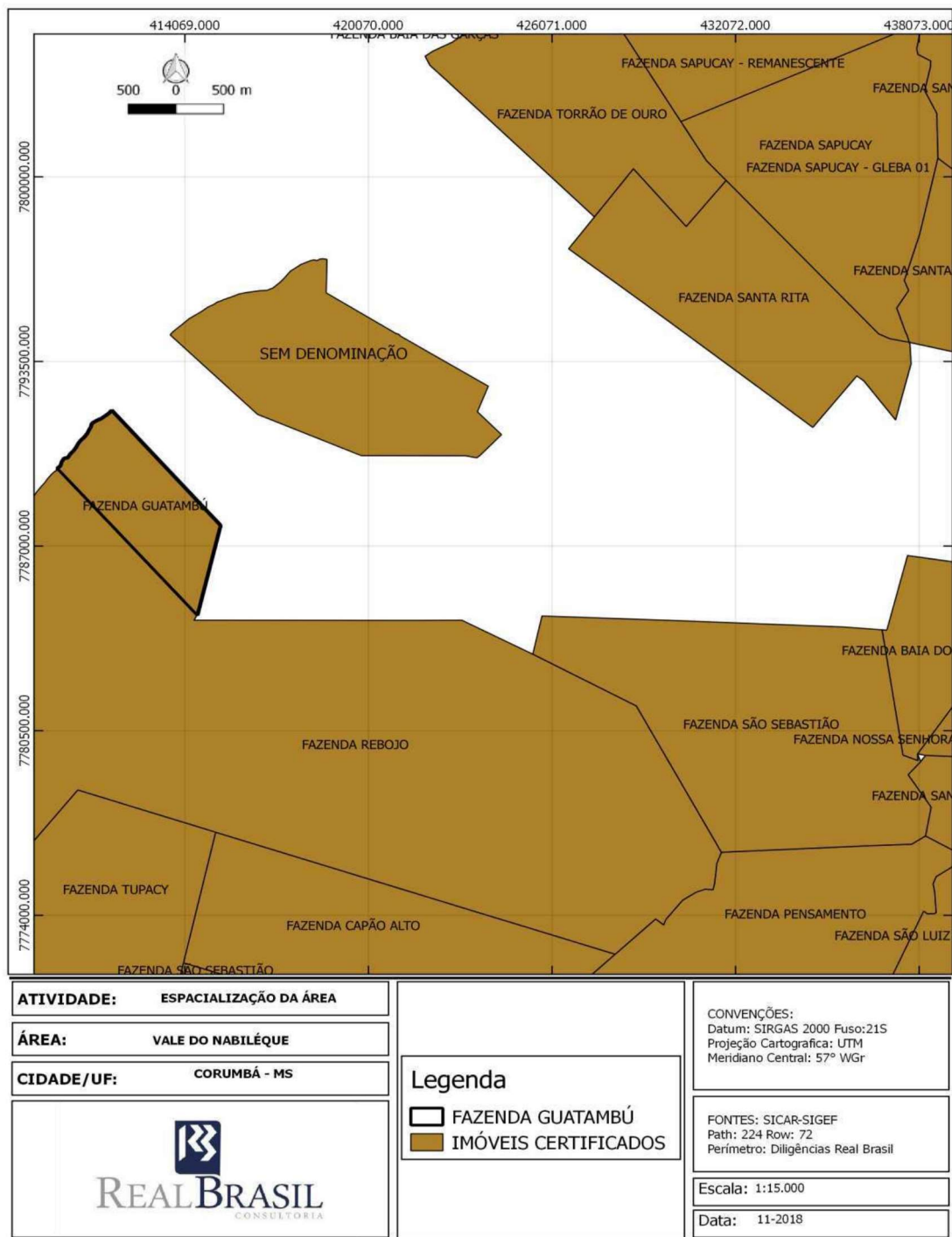
Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

Página 2/2

Fonte: Sistema de Gestão Fundiária

Ao relacionarmos as informações prestadas pelas Figuras 13, 14 e 15, verifica-se que do marco **AAC-M-33360** até o marco **AAC-M-J986** a Fazenda Guatambú teria como confrontante a “Fazenda Aterrado”, ao passo que do marco **AAC-M-J986** até o marco **AAC-V-123296** a confrontação se dá com a “matrícula n° 28.569”. A figura a seguir demonstra os imóveis certificados na região do litígio.

Figura 16 – Imóveis certificados na região do litígio



Conforme se observa na Figura 16, o imóvel “Fazenda Aterrado” não possui certificação, ao passo que o imóvel confrontante tido como “matrícula nº 28.569” trata-se da Fazenda Rebojo.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

Posto isso, diante das informações prestadas, tem-se que a superfície aproximada de 500 ha (quinhentos hectares), pertencentes à Transantos, por lógica trata-se de área contígua à Fazenda Guatambú. Ainda, considerando que a Fazenda Rebojo não tenha englobado a referida área, infere-se que a porção ideal pode estar localizada na mesma região da “Fazenda Aterrado”. Importante ressaltar que não é possível afirmar qual o perímetro da área pertencente à Transantos, pois conforme evidenciado em tópicos anteriores a documentação de domínio não prevê o caminhamento individualizado do imóvel. Todavia, por se tratar de uma única matrícula (nº 6.251) a área da Fazenda Guatambú, certificada pelo SIGEF, torna-se contígua à área cabível a Transantos. Assim, tendo em vista os imóveis certificados na região, evidenciados pela Figura 16, é possível que a parte ideal de 500 ha cabível à Transantos confronte com a certificação da Fazenda Guatambú na região onde não há imóveis certificados. A figura a seguir resalta a provável área de inserção da parte ideal de 500 ha.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

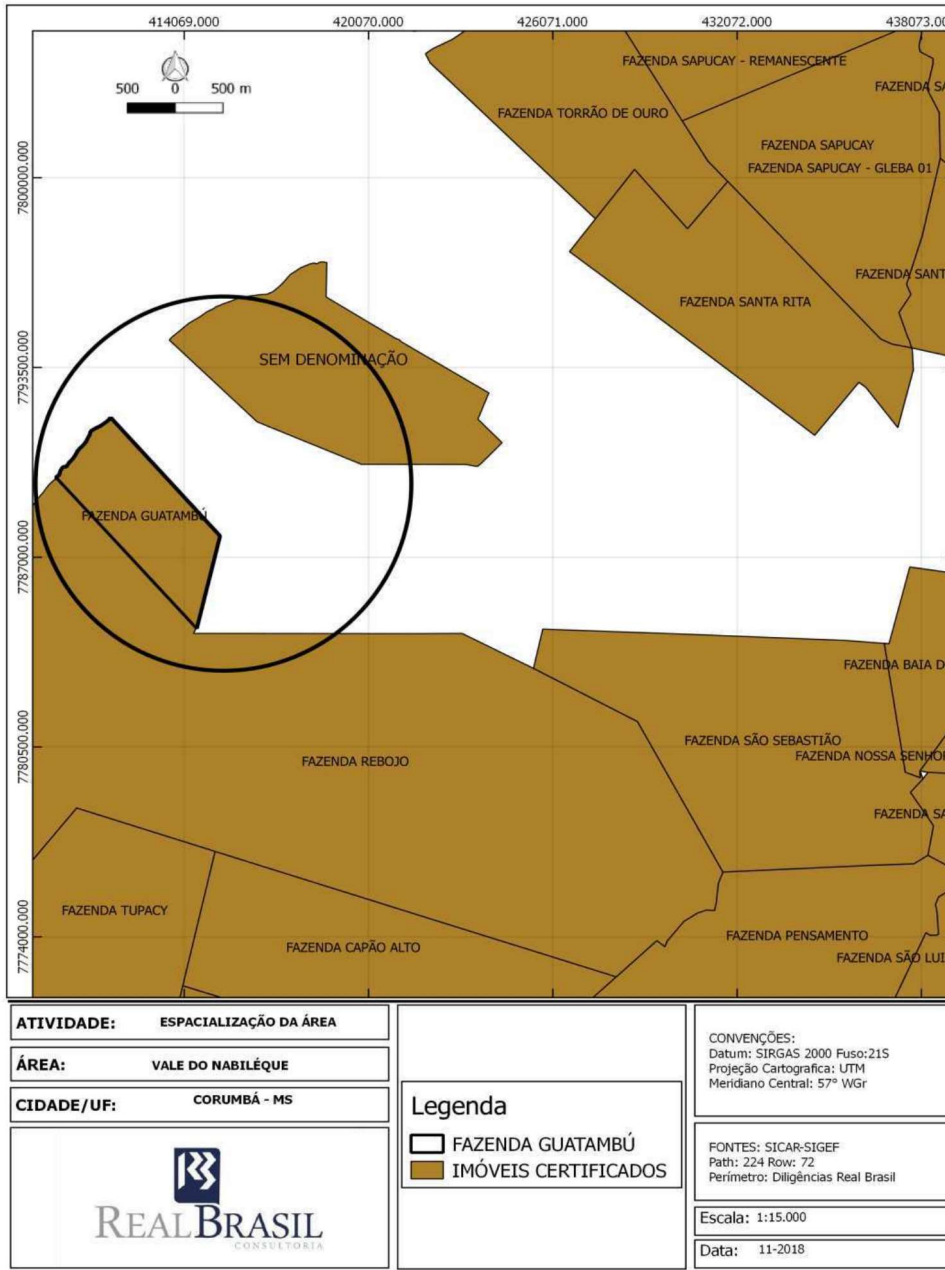
CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

Figura 17 – Provável região de inserção da área de 500 ha



A Figura 17 ressalta a provável região de inserção dos 500 ha (quinhentos hectares) pertencente à Transantos, não sendo possível afirmar qual o perímetro da área devido à falta de informações na documentação de domínio do imóvel.

6. RELATÓRIO CONCLUSIVO

Em síntese, o trabalho pericial tem como finalidade avaliar uma porção ideal correspondente a 500,00 ha (quinhentos hectares), pertencentes à Transantos Transporte Rodoviário de Cargas Ltda, a serem retirados de área maior com 2.160,00 ha (dois mil e cento e sessenta hectares), registrados sob matrícula nº 6.251 do CRI de Corumbá-MS.

Diante da dificuldade em localizar a área para proceder com a vistoria técnica, fora realizado estudo acerca da origem do imóvel, com intuito de obter informações que indicassem a localidade, ainda que aproximada, da área.

O item 5.2 demonstra a cadeia dominial do imóvel, sendo possível verificar que a matrícula nº 6.251 possui origem na Transcrição nº 11.177, também do CRI de Corumbá-MS.

Já por força dos itens 5.3 a 5.6, é possível verificar os desdobramentos sofridos pelo título primitivo, sendo constatado que, embora tenha havido diversos desmembramentos, a descrição perimetral dos imóveis restou inalterada, de modo que o traçado resultante dos caminhamentos compreendidos pelas transcrições nº 18.459, 24.224, 28.821 e matrícula nº 6.251 são idênticos.

No item 5.7 são realizadas análises acerca do georreferenciamento da Fazenda Guatambú (matrícula nº 6.251) e demais certificações, demonstrado a localização de parte da matrícula com 1.647,0051 ha (um mil e seiscentos e quarenta e sete hectares e cinquenta e um metros quadrados), bem como seus respectivos confrontantes, demonstrando todo o seu entorno e ressaltando a provável região de inserção da porção ideal com 500 ha (quinhentos hectares) cabíveis à Transantos.

Porém, mesmo diante dos esforços empenhados para localizar o imóvel, **não foi possível indicar o perímetro da porção ideal**, mas tão somente indicar a provável região de inserção do imóvel avaliando, visto a falta de informações relacionadas ao traçado do imóvel na documentação de domínio do mesmo.

Portanto, tendo em vista que um dos objetivos da presente perícia versa sobre o atual valor de mercado da porção com 500 ha (quinhentos hectares) matriculada sob nº 6.251, foi feito tal procedimento a título meramente informativo, utilizando-se, para tanto, o método comparativo direto de dados de mercado, sendo que a metodologia empregada para cômputo dos valores, bem como relatório gerado pelo *software* estatístico estão disponíveis em Anexo.

Assim, a aferição do hectare foi atribuída em função do VALOR MÉDIO gerado pelo software estatístico, estimado em **R\$ 2.436,45 (dois mil e quatrocentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos)**.

Realizada a apuração do valor conferido ao hectare da área avalianda e considerando a extensão de 500 hectares, atribuiu-se às terras o valor atual de mercado na importância de **R\$ 1.218.225,00 (um milhão e duzentos e dezoito mil e duzentos e vinte e cinco reais)**.

Feitas todas estas análises técnicas, vimos deixar as seguintes considerações:

- I. A descrição perimetral da matrícula nº 6.251 resulta em um polígono com superfície aproximada de 27.243,7260 ha (vinte e sete mil e duzentos e quarenta e três hectares e sete mil e duzentos e sessenta metros quadrados), ao passo que a matrícula indica uma área de 2.160,00 ha (dois mil e cento e sessenta hectares);*
- II. Conforme estudo da cadeia dominial do imóvel, constatou-se que embora tenha havido diversos desmembramentos, a descrição perimetral dos imóveis restou inalterada, de modo que o traçado resultante dos caminhamentos compreendidos pelas transcrições nº 18.459, 24.224, 28.821 e matrícula nº 6.251 são idênticos.*

- III. *Portanto, não é possível afirmar a geometria do traçado da porção ideal de 500 ha (quinhentos hectares) com base na documentação de domínio, mas tão somente a provável região de inserção do imóvel, tendo em vista que o mesmo torna-se contíguo à certificação da Fazenda Guatambú (Figura 17).*
- IV. *Tendo em vista o valor médio do hectare estimado em R\$ 2.436,45 (dois mil e quatrocentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos), atribuiu-se ao imóvel o valor de mercado na importância de R\$ 1.218.225,00 (um milhão e duzentos e dezoito mil e duzentos e vinte e cinco reais).*

7. ENCERRAMENTO

Esperamos ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente Laudo Técnico de Natureza Constatativa Avaliatória, colocamo-nos ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente Laudo Técnico de Natureza Constatativa Avaliatória, em uma única via lavrada no anverso de 40 (quarenta) folhas de papel timbrado, sendo 02 (duas) folhas de rosto e 38 (trinta e oito) outras numeradas de 03 (três) a 40 (quarenta), estando devidamente registrado em livro de protocolo interno, sob o nº 01.0008.2135.020216-JEMS.

Respeitosamente,

Campo Grande, 15 de fevereiro de 2019

Fernando Vaz Guimarães Abrahão

Economista, Perito Grafoscopista
CORECON/MS 1.024 – 20ª Região

Miguel Subtil de Oliveira Filho

Engenheiro Agrônomo
CREA-MS 4.938/D

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

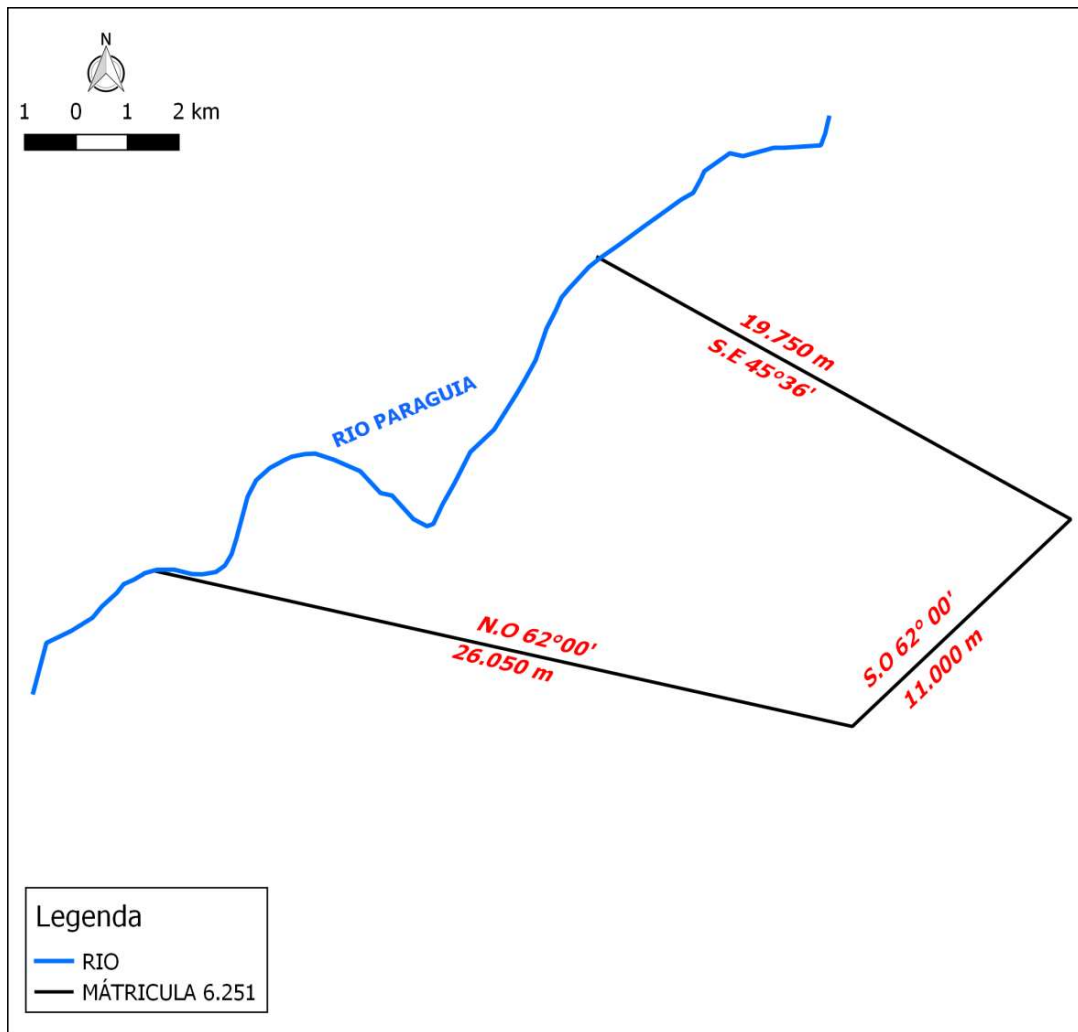
RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

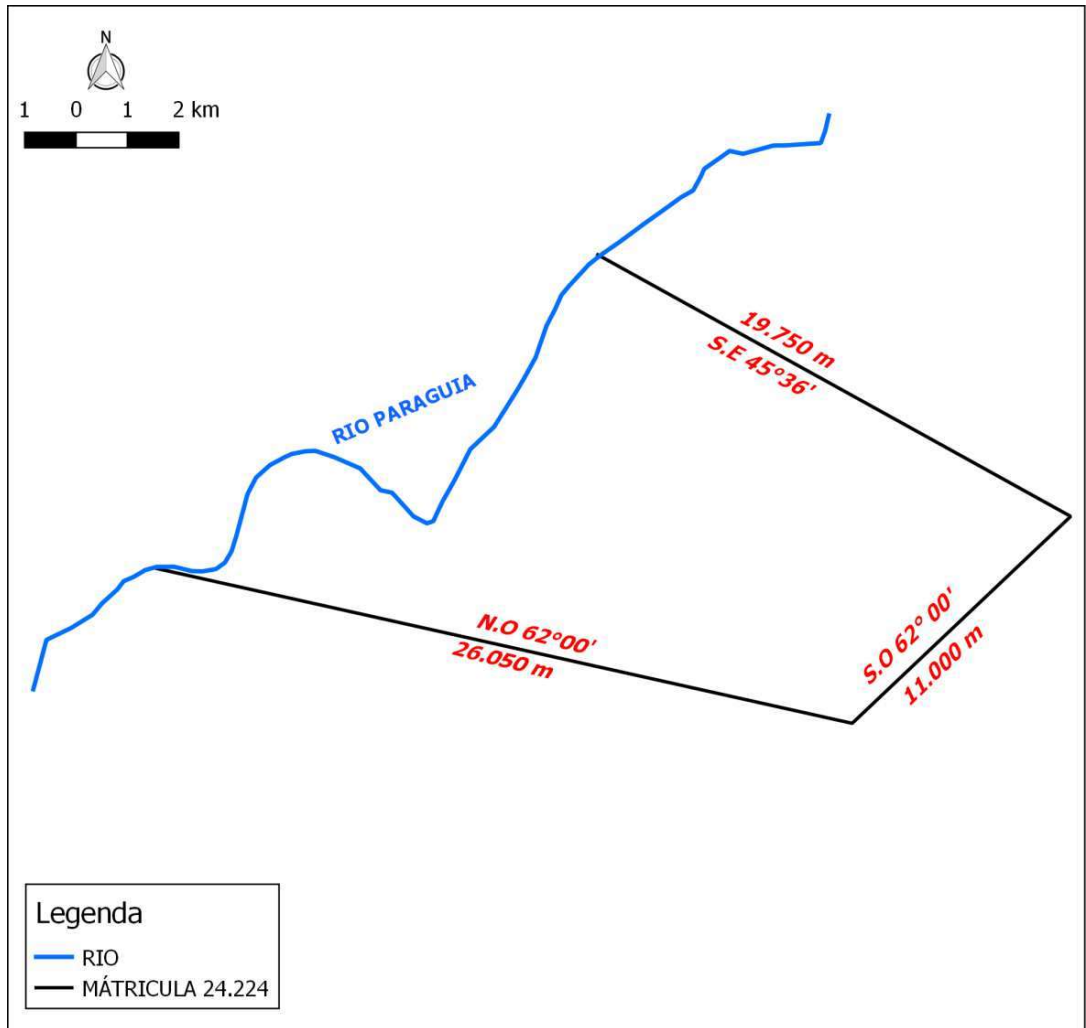
UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

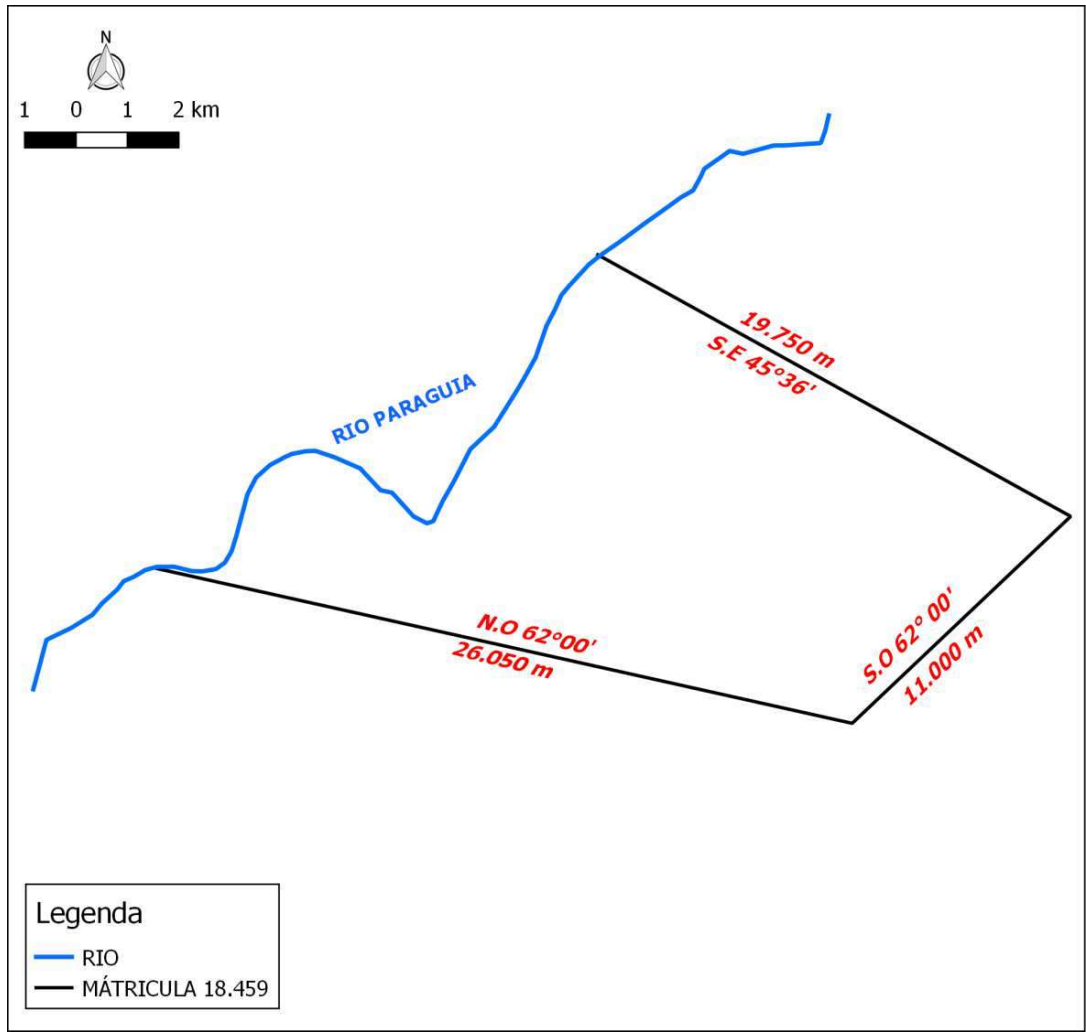
ANEXO I

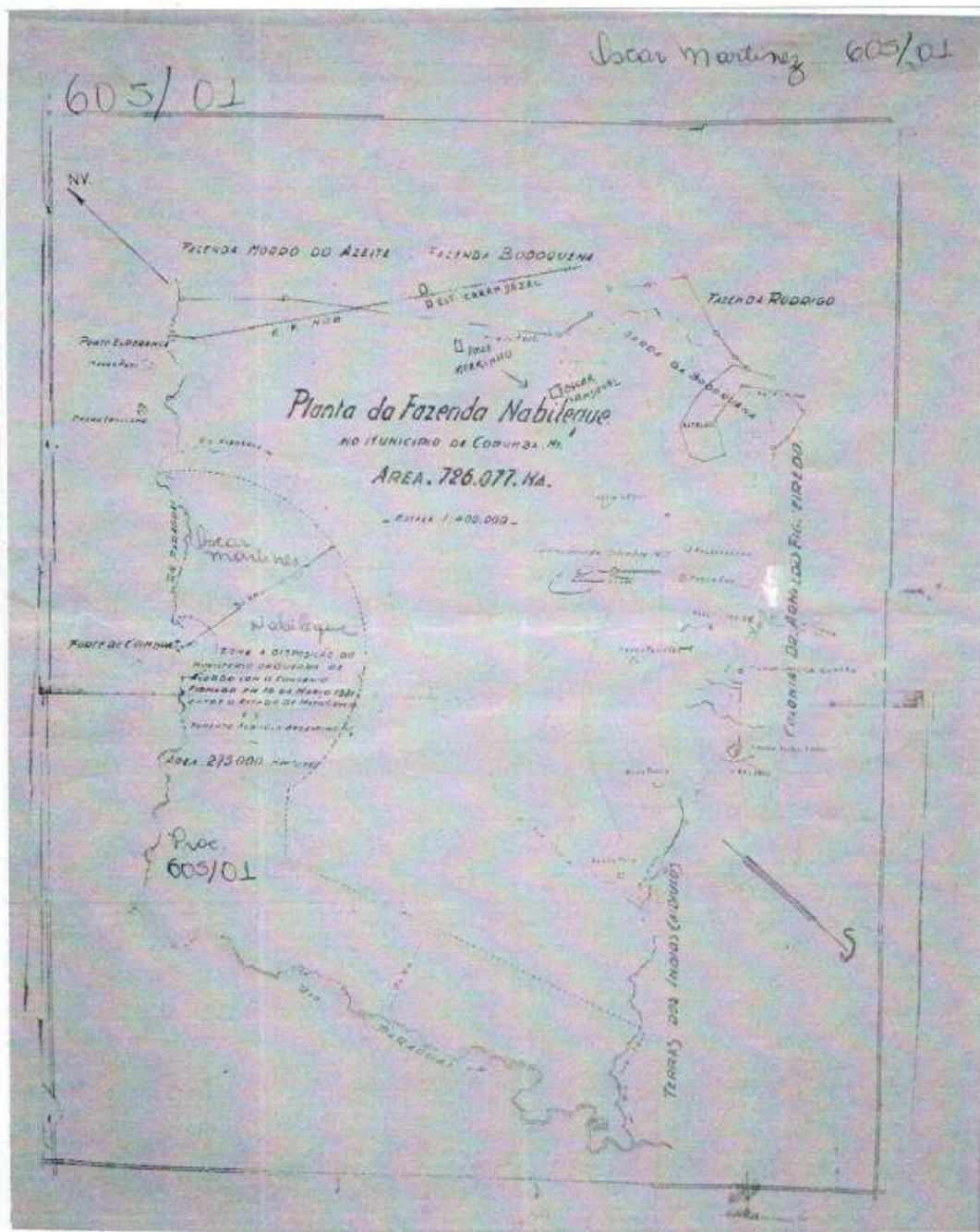
MAPAS E PLANTAS

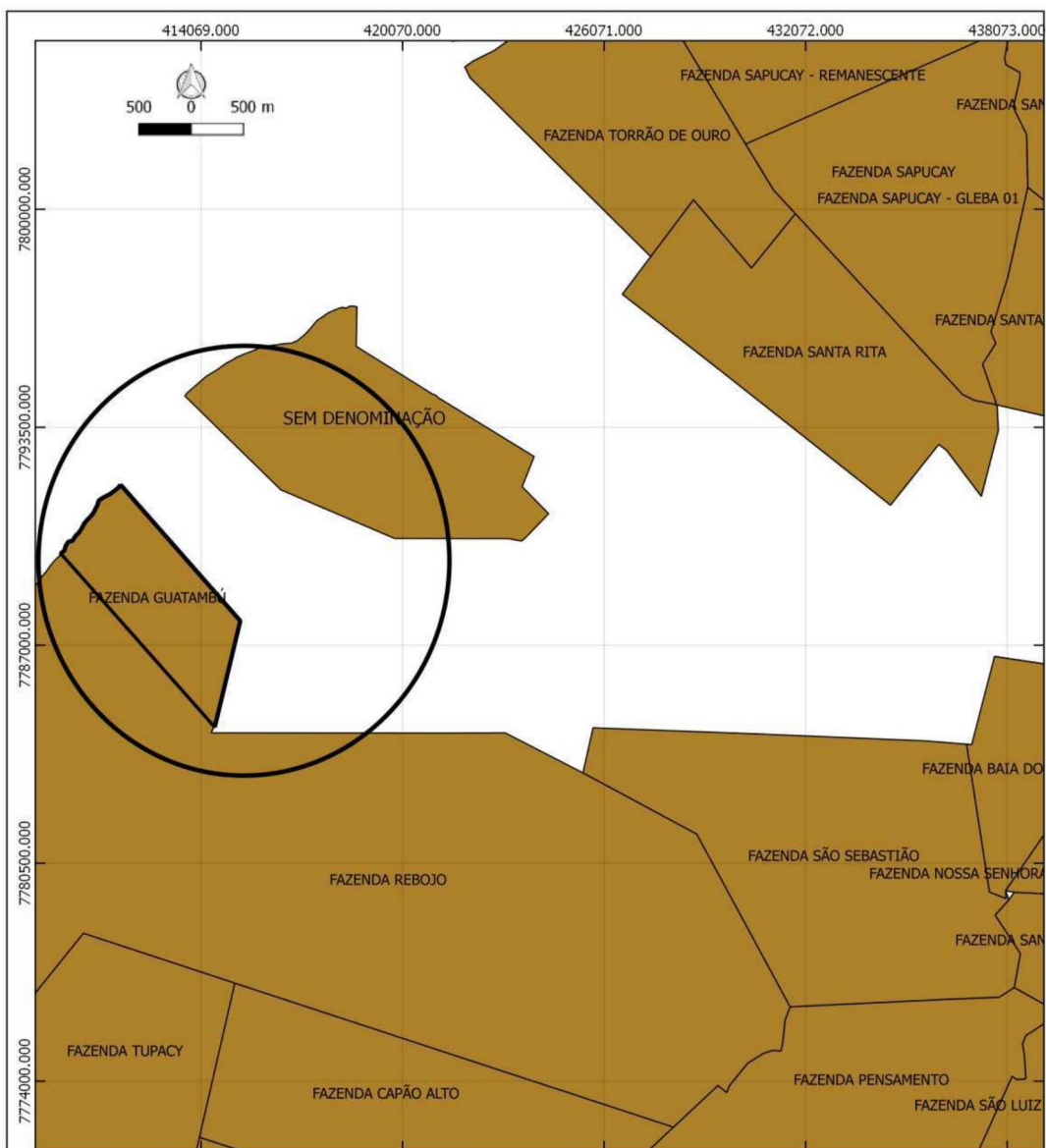
PROTOCOLO: 01.0008.2135.020216-JEMS





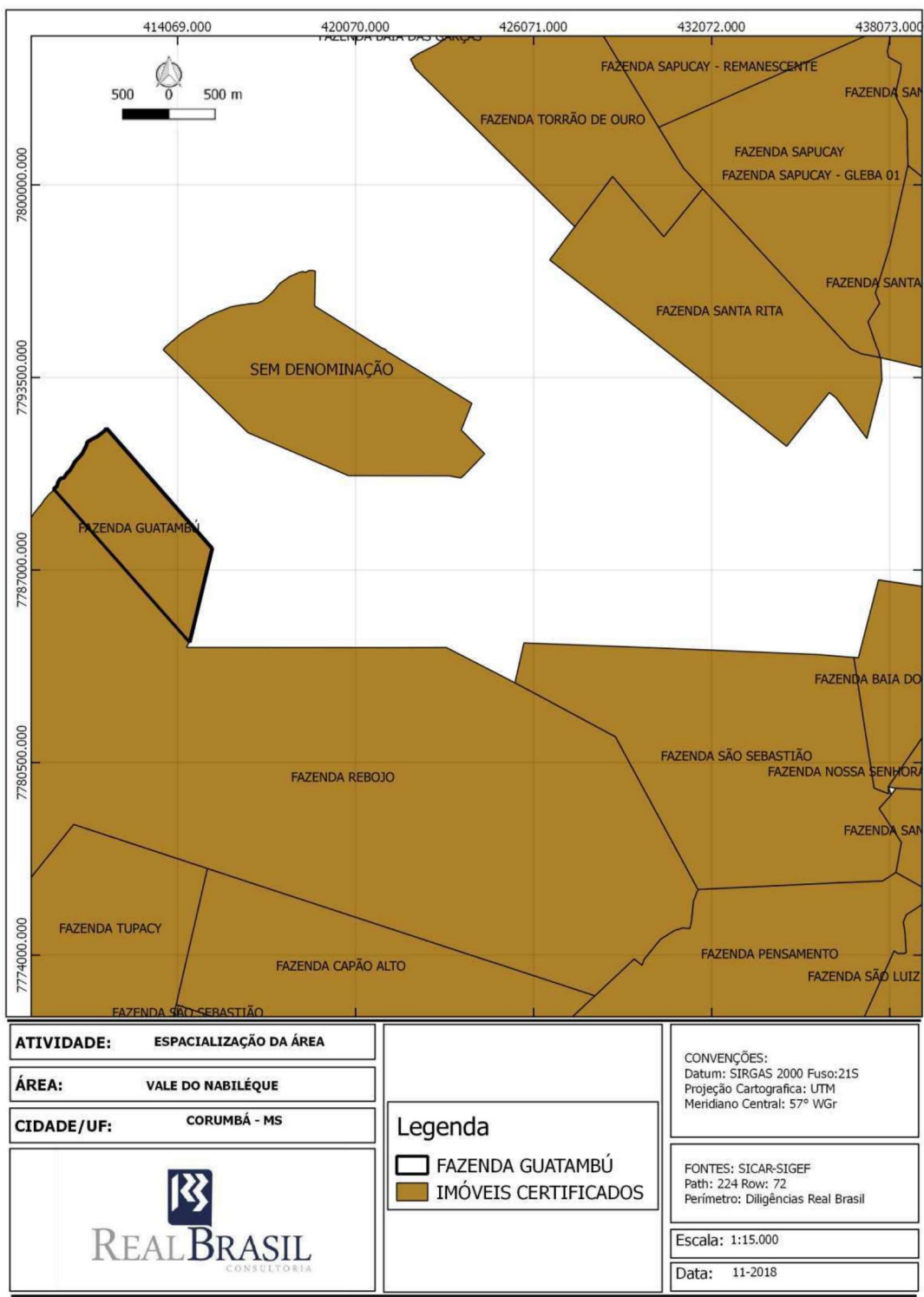




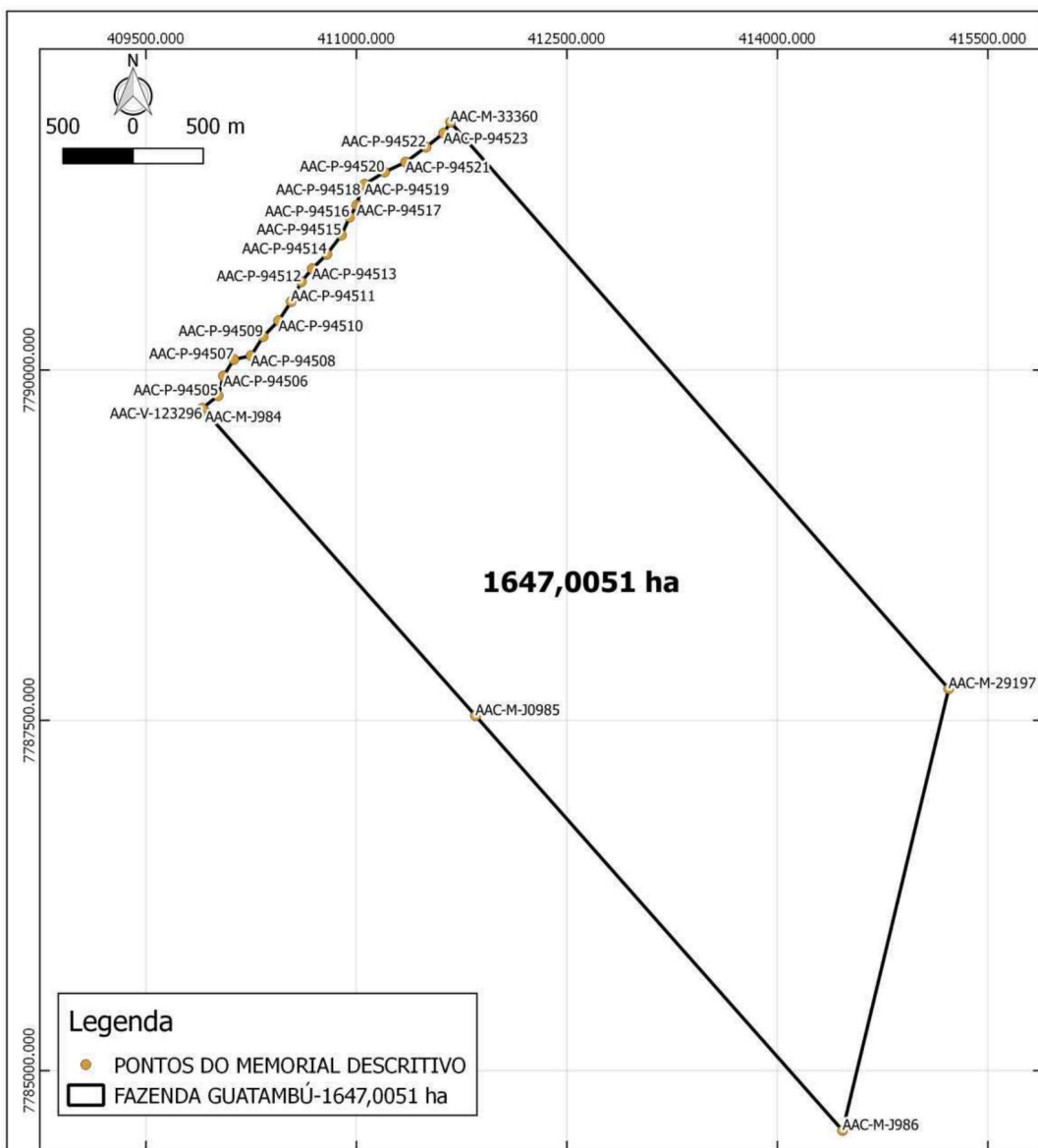


ATIVIDADE:	ESPECIALIZAÇÃO DA ÁREA		Legenda FAZENDA GUATAMBÚ IMÓVEIS CERTIFICADOS
ÁREA:	VALE DO NABILÉQUE		
CIDADE/UF:	CORUMBÁ - MS		
CONVENÇÕES: Datum: SIRGAS 2000 Fuso:215 Projeção Cartográfica: UTM Meridiano Central: 57° WGR		FONTES: SICAR-SIGEF Path: 224 Row: 72 Perímetro: Diligências Real Brasil	
Escala: 1:15.000		Data: 11-2018	

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REAL BRASILEIRO CONSULTORIA E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA inscrita no CNPJ nº 06.912.071/0001-06 em 12/06/2018. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 81238FFB.



Este documento é copia do original assinado digitalmente por REAL BRASILEIRO CONSULTORIA E SERVIÇOS DE TI LTDA e o mesmo não possui validade jurídica. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 82288FFB.



ATIVIDADE:	MAPEAMENTO DOS LIMITES	CONVENÇÕES: Datum: SIRGAS 2000 Fuso:21S Projeção Cartográfica: UTM Meridiano Central: 57° WGR
ÁREA:	FAZENDA GUATAMBÚ	
CIDADE/UF:	CORUMBÁ - MS	
		FONTES: SIGEF Path: 224 Row: 72 Perímetro: Diligências Real Brasil
		Escala: 1:30.000
		Data: 11-2018

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REAL BRASIL CONSULTORIA em 11/11/2018 às 14:00:00. Para acessar o documento original, acesse o site <https://esaj-ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-89.2009.8.12.0008 e o código 82588FFB.

ANEXO II

DOCUMENTOS UTILIZADOS

PROTOCOLO: 01.0008.2135.020216-JEMS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª CIRCUNSCRIÇÃO Protocolo nº 10.435, fls. 144vº

matrícula 6.251

ficha 01

Corumbá - (MS). 11 de março de 1981

42

IMÓVEL- Uma parte ideal com a área de 2.160 ha (dois mil e cento e sessenta hectares) de terras a ser tirada na gleba denominada "Guatambu", de maior porção, na área de terras rurais e lavradias com a superfície de 12.200 alqueires de medida paulista, igual a 29.524,00 ha (vinte e nove mil e quinhentos e vinte e quatro hectares), situada no imóvel rural denominado "Vale do Nabileque", ou "Bacia do Nabileque", neste município e comarca, dentro das seguintes divisas e confinações: ao Nordeste, do marco quatro/cinco, cravado a margem esquerda do rio Paraguai, por linha seca confrontando com terras de Oscar Martínez, com o rumo de S.E. 45º 36', numa extensão de 19.750 metros até o outro marco; a Sudeste: deste, por linha seca, confrontando com as terras de domínio particular, com o rumo de S.O. 62º 00', numa extensão de 11.000 metros até o marco cinco/seis; Ao Sudoeste: deste, por linha seca, confrontando com terras de Mario Bin Raschini, com o rumo de N.O. 62º 00', numa extensão de 26.050 metros até o marco cravado a margem esquerda do rio Paraguai; ao Noroeste: deste último marco, pelo rio Paraguai acima, margem esquerda, até o marco quatro/cinco, ponto de partida desta descrição.

PROPRIETÁRIO: Antonio Sahib, brasileiro, casado, proprietário, domiciliado e residente nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição Nº 28.021, Liv. 3-AC, fls. 112 de 27 de outubro de 1969, deste Registro de Imóveis.

O Oficial: *Ernesto Antonio Sahib*

R.01-6.251 Em 11 de março de 1981

Devedor: Antonio Sahib.

Credor: Transantos - Transporte Rodoviário de Cargas Ltda.

Ônus: Penhora.

Forma do título: Mandado de inscrição de penhora, expedido em 03 de dezembro de 1980, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara - Cartório do 2º Ofício, desta comarca (Autos nº 162/79).

Valor: Cr\$ 151.944,00 (cento e cinquenta e um mil e novecentos e quarenta e quatro cruzeiros).

Prazo: Não consta do mandado.

Juros: Não constam do mandado.

continua no verso

Rua Delemare, 1194 - Fone 231-3046 - Corumbá - (MS)

Este documento foi protocolado em 19/05/2015 às 15:44h, cópia do original assinado digitalmente por JOSEANE BOMEM. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00062080-99.2009.8.12.0008 e o código 0123456789.

R116M127 T: 32.149, 30/ 32.175, 44 D:123P:105 O:28L:997N

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO DA SILVA FERREIRA JUNIOR e DECIDIDO POR TANDY MAFIOLLO DESSANDRE. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00062080-99.2009.8.12.0008 e o código 0123456789.

matricula 6.251 ficha 01v9 fls. 15

Condições: Não constam do mandado.
Gerantia: Em penhora uma parte ideal com 500 ha do imóvel da presente matrícula.
Emol: Cr\$ 1.520,00
Amansul: Cr\$ 15,00 Col.Not. Cr\$ 15,00
O Oficial: Brenício Montenegro Sobrinho

R.02-6.251 Em 13 de maio de 1987
Transmitente: Antonio Sahib, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade à rua Dom Aquino nº 673.
Adquirente: Transantos Transporte Rodoviário de Cargas Ltda., firma transportadora com CGC nº 030271091/0001-04, Inscrição Estadual nº 13083-80, com sede em Campo Grande-MS. e filial nesta cidade à rua Porto Carrero nº 776.
Titulo: Arrematação.
Forma do titulo: Carta de Arrematação extraída dos autos nº 003/82 e ação de execução, conforme auto de arrematação expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara, em 19 de outubro de 1981, Cartório do 1º Ofício, desta comarca.
Valor: Cr\$250.000,00(duzentos e cinquenta mil cruzeiros), equivalente a uma parte ideal correspondente a 50cha do imóvel contante da presente matrícula.
Condições: Não há.
Emol.: Cr\$53,20
O Oficial: Brenício Montenegro Sobrinho

R.03-6.251 Em 27 de junho de 1991
Transmitentes: Antonio Sahib, comerciante, e sua mulher Marina Marinho Sahib, do lar, brasileiros, casados, portadores do CPF/MF número 002.579.301-06, residentes e domiciliados nesta cidade.
Adquirente: Marcílio Mascarenhas Baieni, brasileiro, casado com Luciene Delvalle Baieni, sob o regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei número 6.515/77, pecuarista, portador do CPF/MF número 369.518.131-00, residente e domiciliado em Campo Grande-MS, na rua Amazonas número 810.
Titulo: Compra e venda.

continua na ficha nº

Este documento foi protocolado em 19/05/2015 às 15:44 e cópia do original assinado digitalmente por JOSEANE BONFIM...

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SAUS... https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062080-99.2009.8.12.0008 e o código 81288FFB.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO 16 43
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO
 matrícula 6.251 ficha 02 Corumbá - (MS)

~~XXXXXX~~ Forma do título: Escritura pública de compra e venda, lavrada em notas do 4º Tabelião desta comarca, no livro número 81, fls. 87/88vº, em data de 14 de junho de 1991.
Valor: Cr\$830.000,00 (oitocentos e trinta mil cruzeiros), equivalente a uma parte ideal com 1.660ha. (hum mil e seiscentos e sessenta hectares) do imóvel constante da presente matrícula.

Condições: Não há.
Empl.: Cr\$57.400,00
INCR: Conforme consta da escritura, o imóvel ora vendido acha-se cadastrado no Incri como segue: Exercício: 1990.-Nome do declarante: Antonio Sahib.-Código do imóvel: 907 030 026 182-6.-Nome do imóvel: Fazenda Guatambu.-Município sede do imóvel: Corumbá.-Área total: 2.160,0.-Fração Min.Parc.: 2,0.-mi.-perfilme do 89 000 701 82201 13.-mod.fiscal: 110,0.Nº de mod.fiscais: 15,61.-O ITR no valor de Cr\$7.238,71, foi recolhido ao Banco do Brasil S/A... em 26 de abril de 1991.
 Oficial: *Marcílio Mascarenhas Baião*

Av.04-6.251 Em 27 de junho de 1991
RESERVA LEGAL: É feita a presente averbação, para ficar constando a existência da reserva legal de 20%, da área de 1.660ha., constante da presente matrícula, onde não é permitido o corte raso, ou destinada a reposição florestal, na conformidade das Lei nº 4.771, de 15.09.65, e nº 7.803, de 18.07.89, conforme requerimento do Sr. Marcílio Mascarenhas Baião de 27 de junho de 1991, cujo teor e sanções das leis tem ple no conhecimento.
Empl.: Cr\$1.672,00
Entidades de classe: Cr\$1.002,00
 Oficial: *Marcílio Mascarenhas Baião*

R.05-6.251 Em 29 de junho de 1993
Ônus: Penhora.
Devedores: Marcílio Mascarenhas Baião e sua esposa Luciene Delvalles Baião, retro qualificados.
Credora: Caixa Econômica Federal - CEF.
Forma do título: Ofício nº 107/93-V, - do Juízo de Direito da
 continua no verso

Rua Delamaré, 1194 - Fone: 331-3946 - Corumbá - (MS)

Este documento foi protocolado em 19/05/2015 às 15:44, 5, 0099 do original assinado digitalmente por JOSEANE BONFIM para conferir a autenticidade e validade jurídica. Para mais informações consulte o site: www.cartorio16.com.br ou o telefone: (70) 3111-1111. Cód. de verificação: 1ea304d4b.

D116M127 T: 32.161, 30/ 32.185, 45 D123R103 O:30L-999A

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE OLIVEIRA para conferir a autenticidade e validade jurídica. Para mais informações consulte o site: www.cartorio16.com.br ou o telefone: (70) 3111-1111. Cód. de verificação: 1ea304d4b.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO

matrícula 6.251 ficha 03 Corumbá - (MS)

IMÓVEL: brasileira, viúva, de lides do lar, portadora da CI RG 321.986-050-MT, residente e domiciliada nesta cidade, inscrita no CPF/MF número 200.797.371-53.
Forma do título: Escritura pública de confissão de dívida com garantia pignoratícia, hipotecária e fidejussória, lavrada em notas do 1º Tabelião de notas da comarca de Bela Vista-MS, no livro número 100, fls. 71/72, em data de 29 de maio de 1992.

Valor: da dívida, Cr\$419.164.390,26 (quatrocentos e dezenove milhões, cento e sessenta e quatro mil, trezentos e noventa e seis centavos).
Drazo: Vencimento, 30.04.93.

Juros: Sobre o total da dívida confessada e quaisquer importâncias decorrentes de despesas, vencerão - CORREÇÃO MONETÁRIA e JUROS - Sobre os saldos devedores diários apresentados na conta vinculada ao contrato de confissão de dívidas, incidirá correção monetária calculada "pro-rata temporis" com base na variação positiva do Índice Geral de Preços, disponibilidade interna (IGDPI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas do mês anterior ao do dia do cálculo. Sobre a média anual dos saldos devedores diários previamente corrigidos incidirão encargos adicionais a taxa nominal de 2,00% ao mês, calculados com base na taxa proporcional diária (mes comercial), correspondendo a 26,82% ao ano.

Condições: As constantes da escritura.
Garantia: digo, Forma de pagamento: A dívida resultante do instrumento será paga em 06 (seis) prestações sendo as 05 (cinco) iniciais de Cr\$13.972.146,34 cada uma, vencíveis em 30.06.92, 30.08.92, 30.10.92, 30.12.92 e 28.02.93, obrigando-se a DEVEDORA a liquidar com a última de Cr\$349.303.658,56 em 30.04.93, todas as obrigações decorrentes do instrumento, sem prejuízo do vencimento estipulado.

Garantia: Em hipoteca de 2ª grau, sem concorrência de terceiros o imóvel constante da presente matrícula, com 1.660ha. (um mil, seiscentos e sessenta hectares).

Emol: Cr\$95.690,00
O Oficial: Maria Cecília de Almeida Monteiro da Silva
1v.07-6.251 Em 24 de fevereiro de 1994
continua no verso

Rua Delamare, 194 - Fone: 231-3046 - Corumbá - (MS)

Este documento foi protocolado em 19/05/2015 às 15:44, é cópia do original assinado digitalmente por JOSEANE BONFIM para conferir: https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062080-99.20999.8.12.0008 e o código 8D268FFB.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA CECILIA DE ALMEIDA MONTeiro da Silva em 24/02/2015 às 14:02:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062080-99.20999.8.12.0008 e o código 8D268FFB.

matricula 6.251 ficha 04v

fls. 21

JURAS: Sobre o valor parcelado incidirão juros compensatórios à taxa nominal de 15% (quinze por cento) ao ano, equivalente à taxa efetiva de 16,0754% ao ano.

FORMA DE PAGAMENTO: O valor parcelado será restituído pelo pro-mittente comprador por meio de prestações mensais e sucessivas calculadas pelo Sistema Francês de Amortização (System Prior) vencendo, a primeira, no valor de R\$1.599,60 (um mil, quinhem-hun e noventa e nove reais e quarenta centavos), 30 (trinta) dias após a assinatura do instrumento e se repetir em igual dia dos meses subsequentes.

IMPUNTUALIDADE: Ocorrendo impuntualidade na satisfação de qual-quer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será atualizada mensalmente, desde a data do vencimento até a data do ven-cimento até a data do efetivo pagamento, aplicando-se o ajuste pro rata diu útil com base no índice de remuneração bá-sica aplicável aos depósitos de poupança com aniversário no dia que corresponder ao da assinatura do contrato, mais juros com-pensatórios, calculados pro rata tempore, com base na taxa de ju-ras contida no instrumento.

CONDIÇÕES: As constantes do contrato.

Observação: A área objeto da transação corresponde a uma parte idêntica com 1.660ha (um mil, seiscentos e sessenta hectares), constante da presente matrícula.

ITR: Foi apresentada a Certidão de Regularidade Fiscal de Imó-vel Rural número 091216, expedida pela Inspeção de Receita Federal de Corumbá, em 23.08.99.

CCIR: Foi apresentada a Certificação de Cadastro de Imóvel Ru-ral - CCIR 1998/1999, na qual consta Nome do imóvel: Fazenda Gustamba; Código do Imóvel: 000027 009010 5; Área do imóvel: 1.660,0; Nome do Declarante: Caixa Econômica Federal - CEF.

1 original: *Maria Cruzinha Adrielo Montano da Silva*

Certifico, Eu, Oficial Interino do Registro, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula número 6.251, e que nela há a existência de uma carta Precatória nº 176/96-SF01 referente a penhora do imóvel constante da presente matrícula, pertencente à Transantos Transportes Rodoviários de Cargas Ltda., expedida pela Justiça Federal - autos número 96.1247-4 - Execução Fiscal - em favor do INSS.

O referido é verdade e dou fé.

Corumbá-MS, 15 de Março de 2010.

Oficial Interino do Registro.

B116M127 T1 32.161, 30/ 32.184, 45 D:122F:106 O:35L:10047

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO Livro Exp. n.º Sauto Rosa Tabelão e Oficial Substituto



Este documento foi protocolado em 19/05/2015 às 15:44, é cópia do original assinado digitalmente por JOSEANE BONFIM. Para conferir o original acesse o site www.tjdftms.org.br/arquivos/2015.8.12.0008 e código 2566552.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE OLIVEIRA. Para conferir o original acesse o site www.tjdftms.org.br/arquivos/2015.8.12.0008 e código 2566552.



SERVIÇO REGISTRAL

Registro de Imóveis da Comarca de Corumbá- MS - 1º Ofício

JOSÉ FLÁVIO ANDRÉ BOLINI
Registrador de Imóveis

Rua: Fumo de Matos, nº 802, Centro Corumbá 79331-050 - MS, Fone: 3232-3800
E-mail: sri.certidao@uol.com.br / sri.busca@uol.com.br

CERTIFICO que neste Registro está lançada a transcrição do teor seguinte:

Livro Nº 3-L Ano 1956 Transcrição das Transmissões, fls.: 23
Número de ordem: "11.177" Transcrição anterior: "Não há"
Data: "9 de fevereiro de 1956".

Circunscrição: "Município de Corumbá, comarca do mesmo nome Estado de Mato Grosso".

Denominação ou rua e número: "Bacia do Nabileque".

Característico e confrontações: "Transcrição de inteiro teor, requerido pelo adquirente senhor Oscar Martinez do título definitivo de terras denominadas "Bacia do Nabileque"; expedido pelo Governo do Estado de Mato Grosso em 18 de janeiro de 1.956. "Brandão d' armas) do Estado de Mato Grosso). Estado de Mato Grosso. Secretaria da Agricultura, Indústria, Comércio, Viação e Obras Públicas; "Departamento de Terras e Colonização Cuiabá Mato Grosso. O Governo do Estado de Mato Grosso. Faz saber aos que o presente virem que havendo sito assinado em 10 de março de 1921, um termo de acordo entre a Diretoria de Terras e a Sociedade Anônima Fomento Argentino Sud Americano, na conformidade das cláusulas constantes do despacho de 9 daquele mês e ano, da Secretaria de Agricultura, acordo esse registrado às folhas 113, 113 verso à 114 do livro nº 11 de venda de terras dos anos de 1921, pelo qual era autorizado a expedição aquela firma de um título definitivo da área efetiva de 726.077 há e um título provisório de mais ou menos 275.000 há, no lugar denominado Bahia do "Nabileque", no município de Corumbá, cujo processo de mediação e de marcação fora realizado de acordo com as normas estabelecidas na Consolidação das Leis de Terras, bem assim efetuado o pagamento da quantia de Cr\$ 1.201.400,00, correspondentes ao valor total das terras como provam os conhecimentos sob nº 6.242; 6.418; e 3.890, juntos aos autos expedidos pela Recebedoria de Rendas, desta capital e, tendo aquela sociedade, ora em liquidação, transferido, a título de venda ao senhor Oscar Martinez, todas as ações e direitos que a mesma cabem sobre as terras denominadas Bacia do "Nabileque", incluídas a de posse e domínio, conforme fazem prova as fotocópias da tradução nº 8.133 e 55 da escritura de compra e venda e mais peças do processo de liquidação daquela sociedade, feita por Bolívar Lacerda, tradutor público interprete do Comércio, juramento pela Colenda Junta Comercial do Estado de São Paulo, cartório à rua Benjamin Constant nº 27, São Paulo, (resolveu rápido, digo, resolveu mandar passar ao senhor Oscar Martinez, nos termos do artigo 107 da lei nº 336, de 6 de dezembro de 1.949, em substituição ao título provisório expedido em 10 de março de 1921, o presente título definitivo de propriedade do mencionado lote com a área de 27.923 há nos termos do acordo lavrado naquela data e constante das folhas 113 e 114 do livro nº 11 de vendas de terras devolutas dos anos de 1921, entre o Estado e a Sociedade Anônima Fomento Argentino Sud Americano. O referido lote tem a configuração de um polígono irregular com a superfície de 273.923 hectares, achando-se delimitado pelas seguintes confrontações: ao Nascente por um ponto que dista 30 quilometro em linha reta do Forte de Coimbra; deste ponto por um arco de 30 quilometro de raio, cujo centro é o forte de Coimbra e traçado na margem esquerda do rio Paraguai, até o rumo verdadeiro de 9º grau 00' Sudoeste do mesmo Forte; deste ponto, por uma reta no rumo verdadeiro de 62º00' Sudoeste até 11 quilômetros. Deste último

Pag.: 001/003
Certidão na última página

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE MOURA JUNIOR, Registrador de Imóveis, em 12/06/2020 às 14:08:00. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062020-99.2099.8.12.0008 e o código 82288FFB.

ponto por uma outra reta de 15° 00' Sudoeste, até o rio Nabiléque, aos 61200 mts. A Sudeste pelo rio Nabiléque abaixo, margem direita até o marco Boca do Nabiléque; na foz deste rio com o rio Paraguai. A Sudeste pelo rio Paraguai acima, margem esquerda, até ao ponto (de partida, com tudo, digo, em frente à boca do desagudouro da Bahia Negra, ao Noroeste deste último ponto, pelo rio Paraguai acima, margem esquerda até o ponto) de partida, como tudo consta do Memorial e planta que ficam arquivadas no Departamento de Terras e Colonização. Dado e passado no Departamento de Terras e Colonização, em Cuiabá, 18 de Janeiro de 1956, sexagésimo sétimo da República. Eu João Timotheo da Costa, diretor do Departamento de Terras e Colonização o fiz escrever. (assinado) Fernando C. Costa. Demosthenes Martinez. Título definitivo de propriedade de um lote de terras com a área de 273.923 hectares, situado no lugar denominado "Bacia do Nabiléque", município de Corumbá, conferido pelo Estado ao senhor Oscar Martinez. Acompanha-o a respectiva planta Seção de Terras do Departamento de Terras e Colonização, em Cuiabá, 18 de Janeiro de 1956. (assinado) Aracy de Miranda (sobre 36 estampilha do selo adesivo do Estado de Mato Grosso, no valor Global de Cr\$ 3.360,40 , inclusive a Taxa de Educação e Cultura) = Registrou-se às folhas nº 108 verso e 109, do livro nº 45 em 19 de Janeiro de 1956. (assinado) Neiva Couto Silva, escriturário classe "II", Reconheço verdadeiras as firmas retro do Doutor Fernando Correa da Costa, Demosthenes Martins, João Timotheo da Costa e Neiva Couto Silva e dou fé. Cuiabá, 19 de janeiro de 1956. Em testemunho (estava o sinal) da verdade. (assinado) Joaquim Francisco de Assis, sexto tabelião, Cuiabá, Mato Grosso. Devidamente utilizadas, 3 estampilhas federais, no valor de Cr\$ 6,50, em estampilhas federais, inclusive a taxa de Educação e Saúde. (Estava também um carimbo do tabelião). Nada mais constava o referido título definitivo de propriedade que aqui registrei integralmente, a pedido da parte interessada, o adquirente, conforme faculta a Lei. Eu, Gilberto de Magalhães, Oficial do Registro de Imóveis, o escrevi, subscrevi e assino. Corumbá, 9 de fevereiro de 1956. (assinado) Gilberto de Magalhães, Oficial do Registro".

Nome, profissão e domicílio do adquirente: "Oscar Martinez, casado, proprietário, domiciliado na cidade de São Paulo, S. Paulo".

Nome, profissão e domicílio do transmitente: "Estado de Mato Grosso, pessoa jurídica de direito público, com sede na cidade de Cuiabá, sua Capital".

Título: "Compra e venda".

Forma do título, data e serventúria: "Título definitivo de propriedade expedido pelo Governo do Estado de Mato Grosso, em 18 de Janeiro de 1956, registrado em 19 do mesmo mês às fls. 108 verso à 109 do livro nº 45 de Registro de Títulos da Diretoria de Terras".

Valor do Contrato: "Cr\$ 1.201.400,00".

Condições do Contrato: "Não constam do título definitivo transcrito, em a referida transcrição cujo teor, aqui bem e fielmente traslado, me foi pedido por certidão e a mesma me reporto e dou fé".

Averbação: "Certifico e dou fé que por escritura 4 do corrente mês ; as folhas 10 do livro nº 566 do 19º Tabelião de São Paulo, o imóvel ao lado transcrito foi prometido por venda à Luiz Zillo, João Zillo, Antonio Zillo, Mario Zillo, Paulo Zillo, Porio Zillo e Nardy Zillo, pelo preço quitado de Cr\$ 13.696.150,00 conforme escritura de 4 do corrente mês de setembro, lavrada às fls. 10 do livro nº 566 do 19º Tabelião da cidade de São Paulo, Corumbá, 28 de setembro de 1956. O Oficial do Registro, Gilberto de Magalhães. Hoje inscrita neste Registro no livro nº 8, de Registro Especial sob nº 59.///Certifico, e dou fé, que uma parte do imóvel ao lado transcrito, com a área de 239.580,00 há. foi vendida na seguinte proporção: 26.862,00 há à Luiz Zillo; 26.136,00 há à Antonio Zillo; 29.524,00 há à João Zillo; 23.474,00 há à Mario Zillo; 25.894,00 há à Paulo Zillo; 29.040,00 há à Nardy Zillo; 25.894,00 há à José Alvarez; 26.136,00 há à Maria Bin Raschini e 26.620,00 há à José Mario Vieira, conforme escrituras de compra de 5 de abril de 1962 lavradas em notas 19º Tabelião da cidade de São Paulo, Hidelberto Vieira de Mello, liv 870, transcritas sob ns 18.457; 18.458; 18.459; 18.460; 18.461; 18.462; 18.463; 18.464; 18.465, nesta data. Corumbá, 25 de abril de 1962.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062080-99.2009.8.12.0008 e o código 6D2E6FFB. número de processo 0062080-99.2009.8.12.0008 e o código 6D2E6FFB. número de processo 0062080-99.2009.8.12.0008 e o código 6D2E6FFB.

Crescencio Monteiro da Silva Neto.// Certifico e dou fé, que por escritura de retificação e ratificação de 8 do corrente mês, lavrada em notas do 19º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo, Hildeberto Vieira de Mello, às folhas 77 do seu livro de Notas número 965, a área prometida aos srs. Luiz Zillo, Antonio Zillo, João Zillo, Mario Zillo, Paulo Zillo e Nardi Zillo, conforme escritura de 4 de setembro de 1956, do mesmo 19º Tabelião da cidade de São Paulo, folhas 10 do seu livro nº 566, averbado anteriormente nesta transcrição e inscrita neste registro em 28 de Setembro de 1956, às folhas 63 do livro número 8 de Registro Especial, sob o número de Ordem 59, a área prometida foi retificada para 160.930 ha e no imóvel todo, tendo sido já cumprida a mencionada promessa conforme averbação anterior, bem como vendida mais uma parte com 78.650 há à José Mario Vieira, Mario Bia Raschini e José Alvarez, perfazendo assim o total de 239.580 há, ficando portanto a transcrição com um remanescente de 34.343 há. Corumbá, 19 de Outubro de 1962. Crescencio Monteiro da Silva Neto.//Certifico e dou fé que uma área com 18.690 há foi vendida à José Tavares do Couto, conforme escritura de 11/06/71, lavrada as fls. 105 à 110 vº do livro nº 37 do 4º Tabelião desta comarca e transcrito sob nº 30.660. Corumbá, 28 de junho de 1971. Crescencio Monteiro da Silva Neto.//Certifico e dou fé, que 3,928 há do imóvel no lado transcrito foram vendidos ao Dr. Paulo Maciel Bucher, conforme escritura de 21/12/71, lavrada às fls. 172vº à 178 do livro nº 37 do 4º Tabelião desta comarca e reg. sob nº 31.338. Corumbá 30 de dezembro de 1971.//Certifico e dou fé, que o remanescente de 11.725 há do imóvel no lado transcrito, foi vendido à Pedro Pedrossian, por escritura de hoje, lavrada às fls. 315 à 322 do livro de notas nº 188 do 1º Tab. desta comarca, transcrita hoje nº Registro sob nº 32.407, às fls.48 do liv. nº 3-AF. Corumbá, 16 de setembro de 1972.

NADA MAIS CONSTAVA na referida transcrição, cujo inteiro teor aqui bem e fielmente trasladado, me foi pedido por certidão e as folhas e livros competentes no começo desta mencionados, me reporto e dou fé.

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da matrícula a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: R\$ 29,00. Funjecc (10%) R\$ 2,90. Funadep (6%) R\$ 1,74. Funde-PGE (4%) R\$ 1,16. ISS (5%) R\$ 1,45. Feadmp (10%) R\$ 2,90. Selo: R\$ 1,50. Corumbá/MS. data e hora abaixo indicadas.



JOSIENE REGINA BRITO VALLE - REGISTRADORA DE IMÓVEIS 2ª SUBSTITUTA

Emolumentos.: R\$ 29,00
 Funjecc..10%: R\$ 2,90
 Funadep...6%: R\$ 1,74
 Funde-PGE.4%: R\$ 1,16
 ISS.5%.....: R\$ 1,45
 Feadmp...10%: R\$ 2,90
 Selo.....: R\$ 1,50
 Total.....: R\$ 40,65
**SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA**

Certidão expedida às 13:11:25 horas do dia 13/09/2018.
 Selo AAP-56411-579-NOR "Confirmar a autenticidade deste selo no site www.tjms.jus.br"
 Código de controle de certidão :



01117713082018

Pag.: 003/003

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2019.8.12.0008 e o código 012588FFB.



SERVIÇO REGISTRAL

Registro de Imóveis da Comarca de Corumbá-MS - 1º Ofício

JOSÉ FLÁVIO ANDRÉ BOLINI

Registrador de Imóveis

Rua: Fumo de Matos, nº 802; Centro Corumbá 79331-050 - MS, Fone: 3232-3800

E-mail: sri.certidao@uol.com.br / sri.busca@uol.com.br

CERTIFICO que neste Registro está lançada a transcrição do teor seguinte:

Livro Nº 3- R Ano 1962 Transcrição das Transmissões, fls.: 220

Número de ordem: "18.459" Transcrição anterior: "11.177".

Data: "25 de abril de 1.962".

Circunscrição: "Município de Corumbá, Estado de Mato Grosso".

Denominação ou rua e número: "Vale do Nabileque ou "Bacia Do Nabileque" (parte)".

Característico e confrontações: "Uma área de terras lavradas e rurais e respectivas benfeitorias, situada no Vale de Corumbá, Estado de Mato Grosso, com a área de 12.200 (doze mil e duzentos) alqueires de terras da medida paulista, ou sejam 29.524,00 há., (vinte e nove mil, quinhentos e vinte e quatro hectares), localizada dentro das seguintes divisas e confrontações: A nordeste, do marco 4/5, cravado à margem esquerda do Rio Paraguai, por linha seca, confrontando com os vendedores, com o rumo S.E., 45º 36' numa extensão de 19.750,00 metros até outro marco. A sudeste: deste, por linha seca, confrontando com terras de Domínio Particular, com o rumo de SO. 62º 00' numa extensão de 11.000,00 metros até o marco 5/6. A sudoeste, deste, por linha seca, confrontando com Mario Bin Roschini, com o rumo N.O 62º 00' numa extensão de 26.050,00 metros até o marco cravado à margem esquerda do Rio Paraguai. A noroeste deste último marco, pelo Rio Paraguai acima, margem esquerda até o marco 4/5, o ponto de partida desta descrição. Eu, Crescêncio Monteiro da Silva Neto, Oficial do Registro, o fiz escrever, conferi, subscrevi e assino (assinado) Crescêncio Monteiro da Silva Neto".

Nome, profissão e domicílio do adquirente: "João Zillo, brasileiro, casado, lavrador, domiciliado e residente em Lençóis Paulista, Estado de São Paulo".

Nome, profissão e domicílio do Transmissente: "Dr. Oscar Martínez e sua mulher Dª Joanie Castro Martínez, brasileiros, lavradores, domiciliados e residentes na cidade de São Paulo".

Título: "Compra e Venda".

Forma do título, data e serventuário: "Escritura de compra de 5 de abril de 1.962 lavrada em notas do 19º Tabelião da cidade de São Paulo, Hildeberto Vieira de Mello, no livro n.º 870, fls. 97".

Valor do contrato: "Cr\$ 295.240,00".

Condições do contrato: "Não há".

Averbação: Certificado e dou fé, que o imposto de transmissão de propriedade imóvel "inter-vivus" e taxas adicionais na importância de Cr\$ 35.734,00, foi pago na Prefeitura Municipal de Corumbá, em 24 do corrente mês, conforme certificado n.º 4.892 e as taxas estaduais de Fundos de Eletrificação, de Planejamento e de Expediente, na quantia de Cr\$ 3.671,00, foi pago à Recebedoria de Rendas Estaduais desta cidade, hoje, conforme certificado sob n.º 1.575, da repartição e n.º 85.675, de carga, ambos arquivados em Cartório. /// Certificado e dou fé, que 3.600 há., do imóvel no lado

Este documento é copia do original assinado digitalmente por **RICARDO FERREIRA DE MATTOS** em 05/12/2024 às 10:00:00. Para acessar o site autenticado, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062820-99.2019.8.12.0008 e o código 82258FFB.

transcrito, foi vendido à Edizão Saldanha de Almeida, conforme escritura do 2º Ofício, desta cidade, no livro n.º 93, fls. 60 em data de 3 de março de 1.965, é transcrita sob n.º 22.906. Corumbá, 20 de abril de 1.965. // Certifico e dou fé, que 3.600 ha., do imóvel ao lado transcrito, foi vendido à Afonso de Oliveira e Edgar de Almeida de Saldanha, conforme escritura das notas do 2º Ofício, desta cidade, no livro n.º 93, as fls. 61º em data de 3/4/65 e transcrita sob n.º 22.907. Corumbá, 20 de abril de 1.965. // Certifico e dou fé, que 3.500 ha., do imóvel ao lado transcrito, foi vendido à Sonner Domingos Kassar e Selma de Oliveira Kassar, conforme escritura de 12/1/66, lavrada em notas deste cartório, livro n.º 169, fls. 183 a 184º e transcrita sob n.º 24.083. Corbá, 20 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que 1.750 ha., do imóvel ao lado transcrito, foi vendido à José Ibrahim Lotfi e Sami Lotfi, conforme escritura de 12/1/66, lavrada neste cartório no livro n.º 169, fls. 185 a 186 e transcrita sob n.º 24.084. Corumbá, 20 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que uma parte com 1.750 há. do imóvel ao lado transcrito, foi vendido à João Marcos Dolabani, conforme escritura de 11/1/66, lavrada neste Cartório no livro n.º 169, fls. 181 a 182º, é transcrita sob n.º 24.085. Corumbá, 20 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que foi vendida uma parte ideal com 2.000 há., a Anibal dos Santos, conforme escritura das notas deste cartório, no livro n.º 169, fls. 179 à 180º, é transcrita sob n.º 24.096. Corumbá, 20 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que foi vendida uma parte ideal com a área de 2.000 há. do imóvel ao lado transcrito, à Antonio dos Santos, conforme escritura de compra lavrada neste cartório no livro n.º 169, fls. 179 à 180º transcrita sob n.º 24.098. Corumbá, 24 de janeiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que foi vendido 2.000 há. do imóvel ao lado transcrito, à Dra. Helena Brito Bacchi de Araujo, conforme escritura pública de compra lavrada em notas deste cartório em 15/2/66, às fls. 23 à 24º do livro 172 é transcrita sob n.º 24.176. Corumbá, 25 de fevereiro de 1.966. // Certifico e dou fé, que uma parte ideal com a área de 4.000 ha. do imóvel ao lado transcrito, foi vendida à Américo Porphirio Nassif, conforme escritura de 16/2/66, lavrada em notas deste cartório no livro 172, fls. 27 à 28º, é transcrita sob n.º 24.224. Corumbá, 08 de março de 1.966. // Certifico e dou fé, que foi vendido 1.823 ha., 3.423m², 67dm² ao Dr. Equício de Figueiredo Abath, conforme escritura de 24 de março de 1.971, lavrada as fls. 70º/73 do livro n.º 37 do 4º Tab. desta comarca, é transcrita sob n.º 30.404. Corumbá, 31 de março de 1.971. // Certifico e dou fé, que partes ideais do imóvel ao lado transcrito, foram vendidas aos adquirentes: Sebastiana Paiva Leal com 755 ha., Faustina Paiva Ortega com, 1.080 ha., e Jesus Paiva com 241 ha., conforme escritura de 18/6/71, lavrada as fls. 114 do livro n.º 37 do 4º Tabelião desta Comarca e transcritos sob n.º 30.645; 30.646 e 30.647. Corumbá, 26 de junho de 1.971. Certifico e dou fé, que o remanescente de 424, 6.576,33 ha., do imóvel ao lado transcrito, foi vendido a Pedro Pedrossian, por escritura de hoje, lavrada as fls. 315 a 322 do livro de notas n.º 188, do Tab. desta comarca transcrita sob n/Registro nº 32.407, as fls. 48 do liv. n.º 3 AF. Corumbá, 16 de Setembro de 1.972.

NADA MAIS CONSTAVA na referida transcrição, cujo inteiro teor aqui bem e fielmente trasladado, me foi pedido pôr certidão e as folhas e livros competentes no começo desta mencionados, me reporto e dou fé.

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da matrícula a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: R\$ 29,00. Funjecc (10%) R\$ 2,90. Funadep (6%) R\$ 1,74. Funde-PGE (4%) R\$ 1,16. ISS (5%) R\$ 1,45. Feadm (10%) R\$ 2,90. Selo: R\$ 1,50. Corumbá/MS. data e hora abaixo indicadas.

Josiene Regina Brito Valle
 JOSIENE REGINA BRITO VALLE - REGISTRADORA DE IMÓVEIS 2ª SUBSTITUTA



Emolumentos : R\$ 29,00
 Funjecc .10%: R\$ 2,90
 Funadep . .6%: R\$ 1,74
 Funde-PGE .4%: R\$ 1,16
 ISS .5%: R\$ 1,45
 Feadm . .10%: R\$ 2,90
 Selo: R\$ 1,50
 Total: R\$ 40,65
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:10:32 horas do dia 13/09/2018.
 Selo AAP-56410-114-NOR "Confirmar a autenticidade deste selo no site www.tjms.jus.br"
 Código de controle de certidão :



01845913092018

Pag.: 002/002

Este documento é copia do original assinado digitalmente por JOSIENE REGINA BRITO VALLE - REGISTRADORA DE IMÓVEIS 2ª SUBSTITUTA em 13/09/2018 às 13:10:32 horas. Para conferir a autenticidade deste documento, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062880-09.2009.8.12.0008 e o código 01845913092018



SERVIÇO REGISTRAL

Registro de Imóveis da Comarca de Corumbá- MS - 1º Ofício

JOSÉ FLÁVIO ANDRÉ BOLINI
Registrador de Imóveis

Rua Firme de Matos, n° 802, Centro 79331-050 Corumbá - MS, Fone: 3232-3800
Email: sri.busca@uol.com.br/sri.certidao@uol.com.br

CERTIFICO que neste Registro está lançada a transcrição do teor seguinte

Livro 3 - X Ano 1966 Transcrição das Transmissões, fls.: "279"

Número de ordem: "24.224" Transcrição anterior: "18.459".

Data: "08 de março de 1.966".

Circunscrição: "Município de Corumbá, comarca do mesmo nome".

Denominação ou rua e número: "Vale do Nabiléque ou Bacia do Nabiléque".

Característico e confrontações: "Uma parte ideal com a área de 4.000 há (quatro mil hectares), a ser tirada na gleba denominada "Guatambú", na área de terras rurais e lavradas com a superfície de 12.200 alq. (doze mil e duzentos alqueires) de medida paulista, igual a 29 524 (vinte e nove mil quinhentos e vinte e quatro) há, situada no Vale do Nabiléque ou Bacia do Nabiléque, neste município e comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: ao nordeste do marco quatro/cinco, cravado à margem esquerda do rio Paraguai, por linha seca, confrontando com terras de Oscar Martinez com o rumo de SE. 45° 36' numa extensão de 19.750 m., até o outro marco. A sudeste, deste por linha seca confrontando com terras de domínio particular com o rumo S.O. 62° 00' numa extensão de 11.000 m. até o marco cinco/seis. A sudoeste, deste, por linha seca, confrontando com terras de Mário Bin Raschini com o rumo N.O. 62° 00' numa extensão de 26.050 m., até o marco cravado na margem esquerda do rio Paraguai. A noroeste deste último marco pelo rio Paraguai acima, margem esquerda, até o marco quatro/cinco, ponto de partida desta descrição". "Eu, Crescencio Monteiro da Silva Neto, oficial do Registro, o fiz escrever, conferi, subscrevi e assino (assinado) Crescencio Monteiro da Silva Neto".

Nome, profissão e domicílio do Adquirente: "Américo Porfírio Nassif, brasileiro, casado, criador, domiciliado nesta cidade".

Nome, profissão e domicílio do Transmissor: "José Zillo e sua mulher Dª Augusta Partinelli Zillo, agricultores e industriais, domiciliados na cidade de Lençóis Paulista-SP".

Título: "Compra e Venda".

Forma do título, data e serventário: "Escritura de 16 de fevereiro de 1.966, lavrada em notas do 1º Tabelião da cidade de Corumbá, mt. livro 172, fls. 27 à 28^{as}".

Valor do contrato: "Cr\$ 16.000.000".

Condições do contrato: "Não há".

Averbações: "Certifico e dou fé, que uma parte ideal com a área de 2.160 ha. do imóvel ao lado transcrito, foi vendida à Antonio Sahib, conforme escritura de 27 de outubro de 1.969, lavrada as fls. 1 verso a 05, do livro n.º 107 do 2º Tabelião desta comarca e transcrita sob n.º 28 821. Corumbá,

Pag.: 001/002
Certidão na última página

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062080-99.2099.8.12.0008 e o código 6DZ68FFB.

transcrito, com 1.840 ha à Nênio Leite de Barros, conforme escritura de 03/1/68, lavrada em notas do 4º Tabelião desta cidade, as fls. 157 a 160 do livro 31 é transcrito sob n.º 28.832. Corumbá, 03 de novembro de 1.969”.

NADA MAIS CONSTAVA na referida transcrição, cujo inteiro teor aqui bem e fielmente trasladado, me foi pedido pôr certidão e as folhas e livros competentes no começo desta mencionados, me reporto e dou fé.

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da matrícula a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: R\$ 29,00. Funjecc (10%) R\$ 2,90. Funadep (6%) R\$ 1,74. Funde-PGE (4%) R\$ 1,16. ISS (5%) R\$ 1,45. Feadmp (10%) R\$ 2,90. Selo: R\$ 1,50. Corumbá/MS. data e hora abaixo indicadas.

Josiene Regina Brito Valle

JOSIENE REGINA BRITO VALLE - REGISTRADORA DE IMÓVEIS 2ª SUBSTITUTA



Emolumentos.: R\$ 29,00
Funjecc...10%: R\$ 2,90
Funadep...6%: R\$ 1,74
Funde-PGE...4%: R\$ 1,16
ISS...5%: R\$ 1,45
Feadmp...10%: R\$ 2,90
Selo.....: R\$ 1,50
Total.....: R\$ 40,65
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERRA

Certidão expedida às 13:09:47 horas do dia 13/09/2018.
Selo AAP-56409-143-NOR "Confirmar a autenticidade deste selo no site www.tjms.jus.br"
Código de controle de certidão :



02422413092018

Pag.: 002/002

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8125811B. Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8125811B.



SERVIÇO REGISTRAL

Registro de Imóveis da Comarca de Corumbá- MS - 1º Ofício

JOSÉ FLÁVIO ANDRÉ BOLINI
Registrador de Imóveis

Rua Firmo de Matos, nº 802, Centro 79331-050 Corumbá - MS, Fone: 3232-3800
Email: sri.busca@uol.com.br/sri.certidao@uol.com.br

CERTIFICO que neste Registro está lançada a transcrição do teor seguinte

Livro 3 - AC Ano 1.969 Transcrição das Transmissões, fls.: "112"
Número de ordem: "28.821" Transcrição anterior: "24.224".

Data: "27 de outubro de 1.969".

Circunscrição: "Município de Corumbá, comarca do mesmo nome".

Denominação ou rua e número: "2.160 ha. na área denominada "Guatambú", no imóvel rural Vale do Nabiléque ou Baía do Nabiléque".

Característico e confrontações: "Uma parte ideal com a área de 2.160 ha (dois mil e cento e sessenta hectares), de terras a ser tiradas na gleba denominada "Guatambú", de maior porção, na área de terras rurais e lavradias com a superfície de 12.200 alq. de medida paulista, igual a 29.524,0000 ha (vinte e nove mil, quinhentos e vinte e quatro hectares), situada no imóvel rural denominado Vale do Nabiléque ou Baía do Nabiléque, neste município e comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: ao nordeste do marco quatro/cinco cravado à margem esquerda do rio Paraguai, por linha seca confrontando com terras de Oscar Martínez, com o rumo de S.E.; 45° 36' numa extensão de 19.750 m, até o outro marco. A Sudeste, deste, por linha seca, confrontando com as terras de domínio particular, com o rumo S.O. 62° 00' numa extensão de 11.000 metros, até o marco cinco/seis. Ao Sudoeste deste, por linha seca, confrontando com terras de Mario Bin Raschini, com o rumo de NO. 62° 00' numa extensão de 26.050 metros até o marco cravado à margem esquerda do rio Paraguai. Ao noroeste de este último marco, pelo rio Paraguai acima, margem esquerda, até o marco quatro/cinco ponto de partida desta descrição". "Eu, Crescencio Monteiro da Silva Neto, oficial do Registro, o fiz escrever, conferi, subscrevi e assino (assinado) Crescencio Monteiro da Silva Neto".

Nome, profissão e domicílio do Adquirente: "Antônio Sahib, brasileiro, casado, proprietário, residente nesta cidade".

Nome, profissão e domicílio do Transmissente: "Américo Porphirio Nassif e sua mulher Dª Ana de Barros Nassif, brasileiros, casados, proprietários, residentes nesta cidade".

Título: "Compra e Venda".

Forma do título, data e serventário: "Escritura de 27 de outubro de 1.969, lavrada as fls. 1 verso a 05 do livro n.º 107 do 2º Tabelião desta comarca".

Valor do contrato: "NCr\$ 54.000,00".

Condições do contrato: "Não há".

Pag.: 001/002
Certidão na última página

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062080-99.2099.8.12.0008 e o código 6D2E6FFB.


Averbações: "Certifico e dou fé que da escritura consta haver sido exibida e arquivada em cartório a certidão de quitação dos transmitentes no INPS, expedido pelo mesmo, agência desta cidade, sob n.º 301/69. Foi apresentado a este cartório e arquivado no expediente desta escritura uma fotocópia autenticada do recibo certificado de cadastro do imóvel no Ibra, relativo ao exercício de 1.969, certificado emitido em 15 de julho do corrente ano, figurando o imóvel com o n.º 42 09 001 50216, área total 4.000,0 área explotavel não anotada, módulo 55, número de módulos 72,72; fração mínima de parcelamento 55,00; classificado como latifúndio para exploração, cadastrado em nome de Americo Silva digo Americo Porphirio Nassif e o imposto territorial rural e adicionais, inclusive débitos, totalizando NCr\$ 2.868,50, recolhido ao Banco Financial de Mato Grosso S.A agencia desta cidade em 24 do corrente mês. Corumbá, 27 de outubro de 1.969. "Certifico e dou fé, que 500ha do imóvel ao lado transcrito foi penhorado a Transantos - Transporte Rodoviário Cargas Ltda, conforme matrícula sob n.º R.01-6.251 no livro 2 ficha 01. Corumbá, 11 de março de 1981. Todo imóvel matriculado na mesma matrícula".

NADA MAIS CONSTAVA na referida transcrição, cujo inteiro teor aqui bem e fielmente trasladado, me foi pedido por certidão e as folhas e livros competentes no começo desta mencionados, me reporto e dou fé.

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da matrícula a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: R\$ 29,00. Funjecc (10%) R\$ 2,90. Funadep (6%) R\$ 1,74. Funde-PGE (4%) R\$ 1,16. ISS (5%) R\$ 1,45. Feadmp (10%) R\$ 2,90. Selo: R\$ 1,50. Corumbá/MS. data e hora abaixo indicadas.

[Assinatura]
 JOSIENE REGINA BRITO VALLE - REGISTRADORA DE IMÓVEIS 2ª SUBSTITUTA

[Carimbo: SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO - CORUMBÁ/MS]

Emolumentos.: R\$ 29,00	Certidão expedida às 13:09:14 horas do dia 13/09/2018.
Funjecc. 10%: R\$ 2,90	Selo AAP-56408-899-NOR "Confirmar a autenticidade deste selo no site www.tjms.jus.br"
Funadep. 6%: R\$ 1,74	Código de controle de certidão:
Funde-PGE. 4%: R\$ 1,16	
ISS. 5%: R\$ 1,45	02882113092018
Feadmp. 10%: R\$ 2,90	Pag.: 002/002
Selo: R\$ 1,50	
Total: R\$ 40,65	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SAUSI JUNIOR, inscrita em cartório sob nº 210844704, por este cartório em 13/09/2018 às 13:09:14 horas, sob nº AAP-56408-899-NOR. Para acessar o conteúdo deste documento, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 02882113092018.

ANEXO III

SISTEMA DE GESTÃO FUNDIÁRIA- SIGEF

PROTOCOLO: 01.0008.2135.020216-JEMS

FAZENDA GUATAMBÚ- SIGEF

The screenshot displays the SIGEF web interface. At the top, there is a green header with the SIGEF logo and a menu icon. Below the header, there is a 'Documentos' section with a plus icon and a minus icon. Underneath, there is a 'Parcela' section with two buttons: 'Planta' and 'Memorial Descritivo'. The main section is 'Informações da parcela', which contains a table of parcel details. Below this, there is a 'Histórico' section showing a table with columns for 'Requerimento', 'Status', and 'Data'. The table currently shows 'Nenhum requerimento'.

Código	5da32483-d892-4b74-a456-cd0b561f28b6
Denominação	Fazenda Guatambú / Fazenda Guatambú
Área	1647,0051 ha
Data de Entrada	14/05/2018
Situação	Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório <small>Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório</small>
Responsável Técnico	MARIO MAURICIO VASQUEZ BELTRAO (AAC)
ART	1320160022583 - MS
Envio	➕ Envio 14/05/2018

Requerimento	Status	Data
Nenhum requerimento		

Fonte. Sistema de Gestão Fundiária-SIGEF

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SOUZA JUNIOR, Diretor de Registro de Imóveis do Estado de Mato Grosso do Sul, em 12/06/2018, com o número de inscrição 210646100043, por ELOÍZIA PATRÍCIA DE SOUZA, inscrita em OAB/MS nº 20124, para o processo 0062880-99.2018.8.12.0008 e o código 81238FFB. https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062880-99.2018.8.12.0008 e o código 81238FFB.

MEMORIAL DESCRITIVO- FAZENDA GUATAMBÚ



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: Fazenda Guatambú
Proprietário: Companhia de Investimentos do Centro Oeste
Matrícula do imóvel: 6251
Município/UF: Corumbá-MS

Natureza da Área: Particular
CNPJ: 08.729.408/0001-00
Código INCRA/SNCR: 0000270890105
Cartório (CNS): (06.241-4) Corumbá - MS

Responsável Técnico: MÁRIO MAURÍCIO VASQUEZ BELTRÃO
Formação: Engenheiro Cartógrafo
Código de credenciamento: AAC

CREA: 1577/D/MS
A.R.T.: 1320160022583 - MS
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 18.320,77 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 1647,0051 ha

VÉRTICE				DESCRÇÃO DA PARCELA				SEGMENTO VANTE
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações	
AAC-M-33360	-57°50'39,179"	-19°58'07,045"	87,51	AAC-M-29197	139°00'	5383,54	CNS: 06.241-4 Mat. Terras da Fazenda Almadinho, Cód. INCRA: 907.030.004.	
AAC-M-29197	-57°48'37,697"	-20°00'19,176"	97,03	AAC-M-J986	193°45'	3243,34	CNS: 06.241-4 Mat. Terras da Fazenda Almadinho, Cód. INCRA: 907.030.004.	
AAC-M-J986	-57°49'04,246"	-20°02'01,616"	95,91	AAC-M-J0985	318°48'	3951,99	CNS: 06.241-4 Mat. 28569	
AAC-M-J0985	-57°50'33,771"	-20°00'24,891"	96,29	AAC-M-J984	318°41'	2903,46	CNS: 06.241-4 Mat. 28569	
AAC-M-J984	-57°51'39,689"	-19°59'13,957"	96,76	AAC-V-123296	318°43'	32,04	CNS: 06.241-4 Mat. 28569	
AAC-V-123296	-57°51'40,416"	-19°59'13,174"	87,4	AAC-P-94505	52°01'	144,38	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94505	-57°51'36,501"	-19°59'10,285"	87,33	AAC-P-94506	15°22'	145,91	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94506	-57°51'35,171"	-19°59'05,710"	87,35	AAC-P-94507	32°11'	139,34	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94507	-57°51'32,618"	-19°59'01,875"	87,39	AAC-P-94508	78°23'	125,54	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94508	-57°51'28,388"	-19°59'01,054"	87,33	AAC-P-94509	32°26'	161,93	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94509	-57°51'25,400"	-19°58'56,610"	87,4	AAC-P-94510	44°34'	158,19	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94510	-57°51'21,581"	-19°58'52,946"	87,33	AAC-P-94511	33°22'	162,85	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94511	-57°51'18,499"	-19°58'48,524"	87,29	AAC-P-94512	27°31'	159,59	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94512	-57°51'15,962"	-19°58'43,922"	87,33	AAC-P-94513	40°11'	120,8	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94513	-57°51'13,281"	-19°58'40,921"	87,36	AAC-P-94514	45°28'	146,96	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94514	-57°51'09,677"	-19°58'37,570"	87,41	AAC-P-94515	37°30'	171,93	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94515	-57°51'06,076"	-19°58'33,135"	87,35	AAC-P-94516	24°40'	141,52	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94516	-57°51'04,044"	-19°58'28,953"	87,27	AAC-P-94517	31°31'	99,36	margin esquerda do Rio Paraguai	
AAC-P-94517	-57°51'02,257"	-19°58'26,199"	87,31	AAC-P-94518	13°52'	114,67	margin esquerda do Rio Paraguai	

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

Fonte: Sistema de Gestão Fundiária

MEMORIAL DESCRITIVO- FAZENDA GUATAMBÚ

AAC-P-94518	-57°51'01,311"	-19°58'22,579"	87,37	AAC-P-94519	37°35'	47,38	margin esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94519	-57°51'00,317"	-19°58'21,368"	87,39	AAC-P-94520	58°50'	166,8	margin esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94520	-57°50'55,408"	-19°58'18,551"	87,33	AAC-P-94521	64°51'	165,95	margin esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94521	-57°50'50,241"	-19°58'16,258"	87,14	AAC-P-94522	54°00'	180,83	margin esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94522	-57°50'45,209"	-19°58'12,802"	86,89	AAC-P-94523	51°47'	159,7	margin esquerda do Rio Paraguai
AAC-P-94523	-57°50'40,893"	-19°58'09,590"	87,11	AAC-M-33360	32°29'	92,78	margin esquerda do Rio Paraguai

CERTIFICAÇÃO: 5da32483-8892-4b74-a456-cd0b561f28b6

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 georeferenciado do INCRA.

Data Certificação: 23/05/2018 18:10

Data da Geração: 03/07/2018 15:10

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 desse documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/5da32483-8892-4b74-a456-cd0b561f28b6/>

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

Fonte: Sistema de Gestão Fundiária

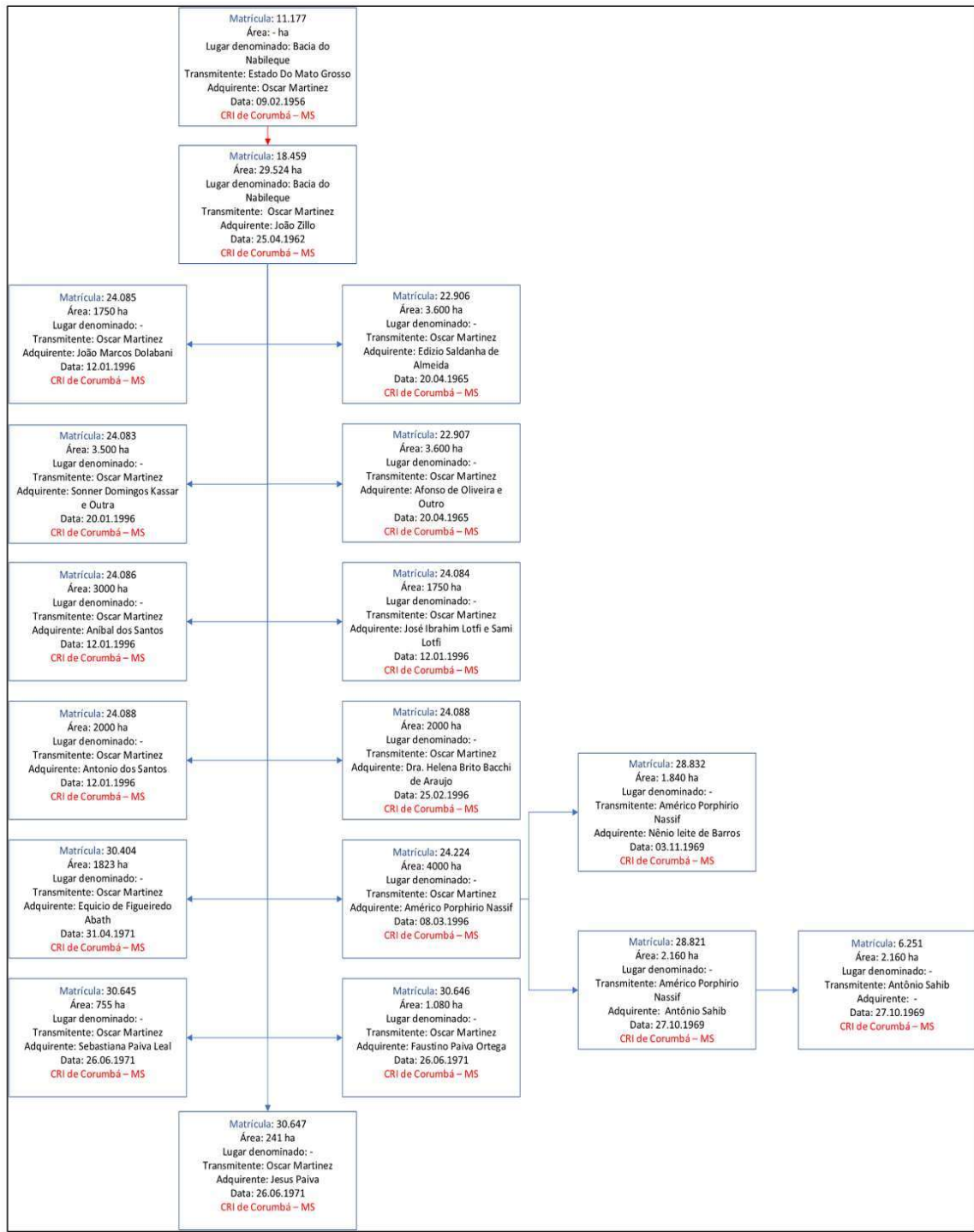
Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO GOMES DA SILVA em 23/05/2018 18:10. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00628280-99.2019.8.12.0008 e o código 00628280-99.2019.8.12.0008

ANEXO IV

CADEIA DOMINIAL

PROTOCOLO- 01.0008.2135.020216-JEMS

CADEIA DOMINIAL DA MATRÍCULA N° 6.251



Fonte: Diligências Real Brasil Consultoria.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SAUSI JUNIOR em 26/06/2018 às 14:58:25. Para acessar o conteúdo original, acesse o site https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00620820-99.2019.8.12.0008 e o código 82288FFB.

ANEXO V

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

PROTOCOLO: 01.0008.2135.020216-JEMS

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

OBJETO: Encargo pericial objetivando avaliar o local da área onde se encontra a matrícula 6.241 do CRI de Corumbá-MS, informando o atual valor de mercado dos imóveis.

PERÍCIA DE NATUREZA CONSTATATIVA AVALIATÓRIA

CAMPO GRANDE - MS

FEVEREIRO - 2019

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

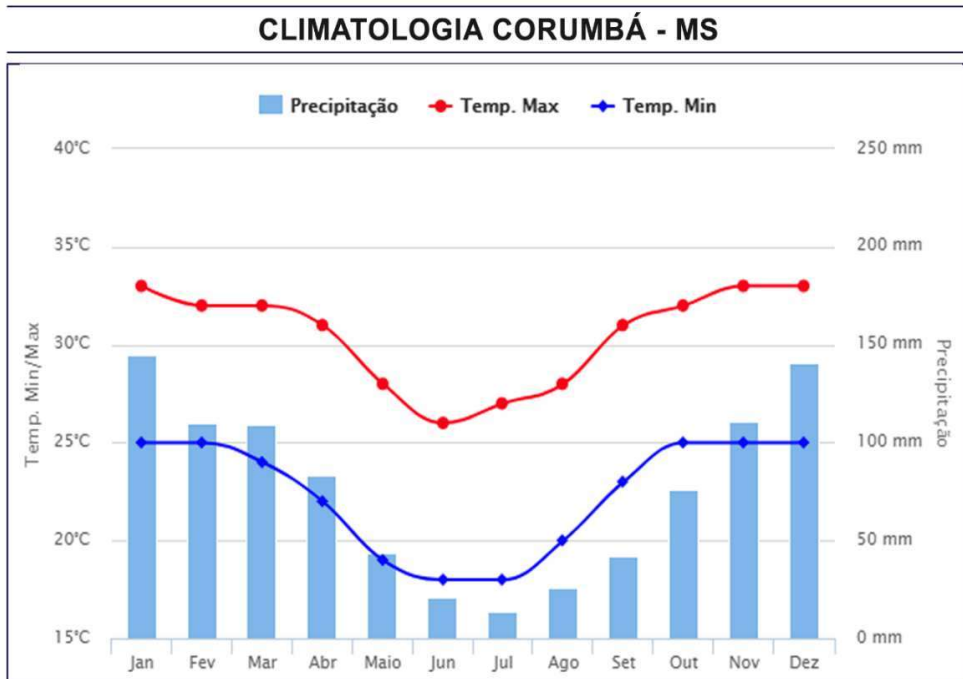
A área de pesquisa está situada no Município de Corumbá, região Centro-Oeste do Brasil. A altitude do município varia entre as cotas 118 e 950 metros acima do nível do mar, em vista da “Morraria do Urucum”, considerado um dos pontos mais altos do Estado do Mato Grosso do Sul. Corumbá se estende por área de aproximadamente 64.721,719 km² e está sob a influência do Bioma Pantanal. O município abrange em seus limites os Municípios de Sonora, Coxim, Rio verde de Mato Grosso, Aquidauana, Miranda, Bodoquena e Porto Murtinho.

O Município de Corumbá possui vegetação rica e variada, que inclui a fauna típica de outros biomas brasileiros, como o cerrado, a caatinga e a região amazônica. A camada de lodo nutritivo que fica no solo após as inundações permite o desenvolvimento de uma rica flora, porém restringe a produção agrícola em grande parte de sua extensão territorial. As regiões mais altas que não são inundadas são chamadas de Cordilheiras, as partes mais baixas que ficam alagadas recebem o nome de Baías.

Dado o exposto acima, observa-se que as condições edafoclimáticas da região contribuem para que o município tenha uma forte vocação para a pecuária, entretanto, apresenta algumas limitações em relação ao clima, principalmente no período chuvoso (dezembro a fevereiro), onde ocorrem veranicos (períodos secos), dificultando o sucesso da produção agrícola. Vale ressaltar que Corumbá possui os maiores rebanhos ovinos, equinos e asininos de Mato Grosso do Sul.

No gráfico apresentado na Figura 3 estão inclusas as médias climatológicas de precipitação pluviométrica, temperaturas mínimas e máximas do Município de Cuiabá, estimadas em função de uma série de dados coletados nos últimos 30 anos.

Figura 1 - Climatologia do Município de Corumbá - MS



Fonte: Imagem extraída do google - *Climatempo*.

2. PEDOLOGIA E ASPECTOS GEOMORFOLÓGICOS DA ÁREA

As propriedades rurais, em sua maioria, caracterizam-se por diferentes tipos de solo, oscilação na sua declividade, variáveis na sua cobertura do solo e predomínio de atividade econômica.

Assim, a fim de que seja realizada a divisão das áreas em conformidade com todos esses atributos, é comum a utilização de sensoriamento remoto em virtude de sua capacidade de assimilar informações relativas a cobertura do solo, tal qual são utilizados dados pedológicos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e base de dados geomorfométricos do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE).

Realizada a coleta das informações necessárias para a caracterização das áreas, vimos apresentar através de mapas ilustrativos e prestar considerações acerca do relevo das áreas, tipos de solo predominantes e, finalmente, a utilização atual do solo da propriedade avalianda.

A declividade da região onde se encontra o imóvel rural foi determinada com base nos estudos realizados pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa), sendo classificada da seguinte forma:

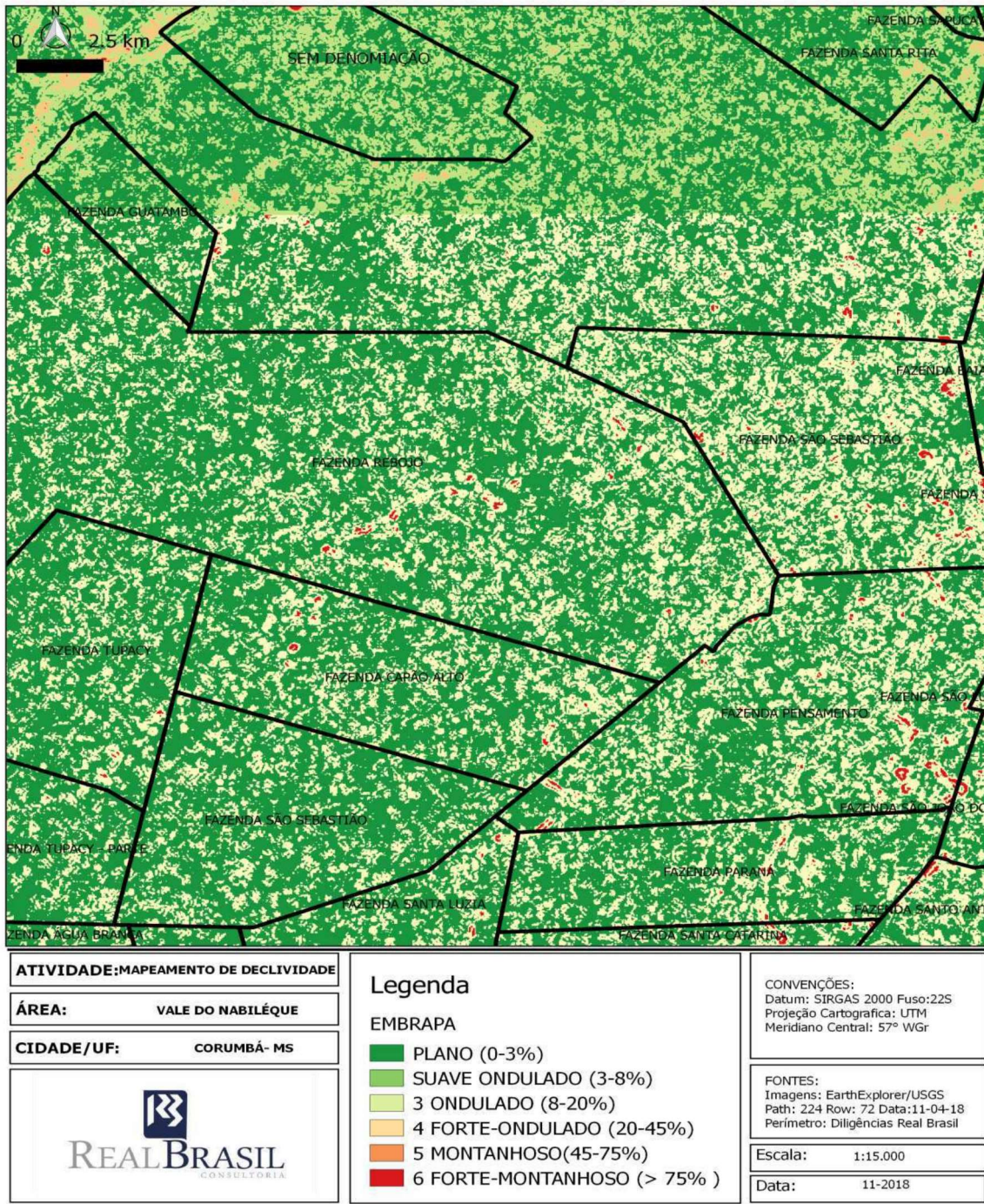
- Plano: 0 – 3%
- Suave ondulado: 3-8%
- Ondulado: 8-20%
- Fortemente ondulado: 20-45%

Desta feita, aplicou-se a referida classificação em função das cores espectrais atribuídas segundo dados geomorfométricos fornecidos pelo INPE e reproduzidos em conformidade com as regiões de todo o Brasil.

Além disso, foram levantadas informações acerca dos tipos de solos predominantes nas áreas em destaque, considerando a classificação comumente utilizada no âmbito da pedologia, realizada pela Embrapa e disponível na 2ª Edição do Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS).

Ao elaborar mapa de declividade da área, baseado em dados geoespaciais do INPE, reproduzidos pelo programa Quantum GIS, foi observada a condição de relevo plano em sua grande maioria, algumas partes suave suave ondulado e uma pequena parcela onde. A figura abaixo contém elementos capazes de demonstrar a condição atual do relevo da área.

Figura 2 - Mapa de declividade do Vale do Nabiléque



O tipo de solo predominante na região onde está situada a área de pesquisa é classificado pela Embrapa como PLANOSSOLO HIDROMÔFICO, são caracterizados por possuírem um expressivo gradiente textural (mudança textural

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

abrupta) entre os horizontes superficiais (A ou E) de textura arenosa e o subsuperficial (B) com acentuada concentração de argila, de estrutura em blocos angulares, prismáticas ou colunares e coloração acinzentada, com ou sem a presença de mosqueados. De maneira geral, são solos imperfeitamente mal drenado devido à baixa permeabilidade do horizonte subsuperficial (B), ocasionando assim, um acúmulo temporário de água em superfície.

Insta constar que a área se encontra em uma região de solos alagados das macrorregiões de Corumbá, especificamente o Nabiléque, de tal modo que na localidade em síntese, observou-se o predomínio do exercício da pecuária em vários pontos da região, ainda que sujeitas as enchentes provocada pelas cheias do Rio Paraguai e suas vertentes em momentos periódicos.

3. METODOLOGIA APLICADA

Considerando a magnitude do Laudo de Avaliação, além da situação atual da região, o corpo técnico responsável pela elaboração do trabalho técnico, optou por proceder à avaliação valendo-se do **método comparativo direto de dados de mercado** para a aferição do valor de mercado do hectare da área penhorada.

A escolha de tal metodologia mostra-se a mais adequada pois, ao realizar consulta prévia acerca do mercado imobiliário local, observou-se a disponibilidade de dados amostrais completos, seguros e confiáveis, fator este que garante a fidedignidade da base amostral, passível de aditamento.

Desta feita, procederam-se os trabalhos técnicos de avaliação nos termos recomendados pelas normas e definições estabelecidas pelo IBAPE e da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente a NBR 14.653-3/2004.

3.1. TRATAMENTO DE FATORES

Os elementos comparativos utilizados para formação do valor do hectare, apresentam características heterogêneas e, portanto, se faz necessário a homogeneização das amostras. Para isto, foram utilizados os seguintes fatores:

- a) FATOR ATIVIDADE ATUAL: utilizado para corrigir a discrepância entre os valores das diferentes atividades de uso do solo, variando em uma escala de 0,9 a 1,10;
- b) FATOR DISTÂNCIA: corrige as discrepâncias relativas em relação a distância sobre o conjunto de elementos amostrais, visando uma maior semelhança com a área avalianda. Corresponde a um deflator de 0,9 a 1,10.
- c) FATOR NATUREZA: utilizado para homogeneizar imóveis que se encontram em oferta ou imóveis com negócio realizado, correspondente a um deflator de 0,90 a 1,00. Corrige a elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados.

As variáveis que determinam a homogeneização dos elementos amostrais devem ser indicadas pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, revisados periodicamente e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

3.2. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO – NBR 14653-3:2004

Nesta sessão serão abordadas as questões referentes ao Grau de Fundamentação e Precisão dos resultados apurados pelo trabalho técnico de avaliação, objeto de desenvolvimento, bem como a pontuação para fins de classificação, conforme as normas correspondentes.

3.2.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A norma NBR-14.653-3 “Avaliação de Bens” da ABNT, Parte III - “Imóveis Rurais” confere 3 (três) Graus de Fundamentação aos Trabalhos Técnicos de Avaliação, demonstrados na tabela a seguir:

Tabela 1 - Pontuação do Enquadramento do Grau de Fundamentação

GRAUS	I	II	III
PONTOS MÍNIMOS	12	36	71
PONTOS MÁXIMOS	35	70	100

Ao classificar as avaliações quanto ao grau de fundamentação, consideram-se pontos para cada exigência alcançada, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Tabela 2 - Pontuação para fins de classificação da avaliação quanto ao grau de fundamentação^{1 2}

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	CONDIÇÃO	PONTOS ²	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS
1	NÚMERO DE DADOS DE MERCADO, EFETIVAMENTE UTILIZADOS	≥3 (K+1) E NO MÍNIMO 5	18	≥5	9		
2	QUALIDADE DOS DADOS COLHIDOS NO MERCADO DE MESMA EXPLORAÇÃO CONFORME EM 5.1.2	TODOS	15	MAIORIA	7	MINORIA OU AUSÊNCIA	0
3	VISITA DOS DADOS DE MERCADO POR ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES	TODOS	10	MAIORIA	6	MINORIA OU AUSÊNCIA	0
4	CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAR CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES	CUSTO DE REEDIÇÃO POR PLANILHA ESPECÍFICA	5	CUSTO DE REEDIÇÃO POR CADERNO DE PREÇOS	3	COMO VARIÁVEL, CONFORME ANEXO A	3
5	CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAR PRODUÇÕES VEGETAIS	CONFORME EM 10.3	5	POR CADERNO DE PREÇOS	3	COMO VARIÁVEL, CONFORME ANEXO A	3
6	APRESENTAÇÃO DO LAUDO, CONFORME SEÇÃO 11	COMPLETO	16	SIMPLIFICADO	1		
7	UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	TRATAMENTO CIENTÍFICO, CONFORME EM 7.7.3 E ANEXO A	15	TRATAMENTOS POR FATORES, CONFORME EM 7.7.2 E ANEXO B	12	OUTROS TRATAMENTOS	2
8		FOTOGRAFICA	2				
9	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS	COORDENADAS GEODÉSICAS OU GEOGRÁFICAS	2	ROTEIRO DE ACESSO OU CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	1		
10	DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO, QUE PERMITA SUA IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO	FOTOGRAFICA	4				
11		COORDENADAS GEODÉSICAS OU GEOGRÁFICAS	4	CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	2		
12	DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO APRESENTADA PELO CONTRATANTE REFERENTE A	CERTIDÃO DOMINIAL ATUALIZADA	2				
13		LEVANT. TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DE ACORDO COM AS NORMAS	2	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO	2		

1- Enquadramento do Laudo, conforme NBR 14653-3.
2- Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos.

3.2.2. GRAU DE PRECISÃO

Quando o método comparativo de dados de mercado é utilizado de forma exclusiva, as avaliações de imóveis rurais são especificadas quanto a estimativa do valor de mercado encontrado, conforme destacado na tabela a seguir:

Tabela 3 - Grau de precisão para o Método Comparativo Direto de Dados

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	≤ 30%	30%-50%	>50%

3.2.3. ENQUADRAMENTO NOS GRAUS

A metodologia alcançou 71 pontos no que diz respeito ao grau de fundamentação, enquadrando o trabalho técnico de avaliação no **Grau II de Fundamentação**. Quanto ao grau de precisão, o trabalho obteve uma porcentagem de amplitude de **24,58%**, enquadrando-se no **Grau III de Precisão**. Visto que a determinação dos graus de fundamentação e precisão foram realizados com base nos parâmetros estabelecidos pela norma NBR 14653-3:2004, o presente trabalho pode ser assim enquadrado:

Tabela 4 - Enquadramento da avaliação

ENQUADRAMENTO	GRAU
GRAU DE PRECISÃO	III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II

4. FORMAÇÃO DOS VALORES

4.1. APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

A coleta de elementos amostrais pode ser realizada através da pesquisa de imóveis rurais na condição de oferta ou recentemente transacionados que,



comumente, figuram no mercado imobiliário regional. Assim, as consultas se deram via contato direto com corretores, através de classificados e portais eletrônicos de imobiliárias que atuam na região pertinente.

Ao proceder a coleta das amostras, foram identificados 16 (dezesesseis) elementos amostrais, significativamente comparáveis naquilo que concerne as características da região de Corumbá. Na tabela abaixo, estão contidos os elementos comparativos (imóveis amostrais) obtidos através de pesquisas de mercado realizadas no mês de dezembro de 2018.

Tabela 5 - Relação de Elementos Amostrais

ELEMENTOS AMOSTRAIS												
MUNICÍPIO	AMOSTRA	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL	VALOR/HECTARE	BENFEITORIA	NATUREZA	*DISTÂNCIA (km)	ATIVIDADE ATUAL	CONTATO	SITE/E-MAIL	TELEFONE	DATA DA COLETA
CORUMBÁ	1	1.975,00	R\$ 6.547.125,00	R\$ 3.315,00	EXISTENTE	OFERTA	280	PECUÁRIA	Rusticana	WWW.GLK.COM.BR	(01)99730-6869	dez/18
CORUMBÁ	2	2.500,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 3.000,00	EXISTENTE	OFERTA	16	PECUÁRIA	Imobiliária Rural Terra	WWW.RURAL.TERRA.NET	(15)91929-8912	dez/18
CORUMBÁ	3	1.600,00	R\$ 3.800.000,00	R\$ 2.375,00	EXISTENTE	OFERTA	60	PECUÁRIA	Imobiliária Viva Real	WWW.VIVAREAL.COM.BR		dez/18
CORUMBÁ	4	3.000,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 2.333,33	EXISTENTE	OFERTA	30	PECUÁRIA	Agri Imóveis	WWW.IMOVEIS.COM.BR	(11)4555-1400	dez/18
CORUMBÁ	5	2.150,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.395,35	EXISTENTE	OFERTA	60	PECUÁRIA	J.A Do Carmo Empreendimentos Rurais	WWW.GLK.COM.BR	(61)99962-4995	dez/18
CORUMBÁ	6	294,00	R\$ 4.090.000,00	R\$ 1.391,50	EXISTENTE	OFERTA	190	PECUÁRIA	Fleuro	WWW.GLK.COM.BR	(08)99712-9952	dez/18
CORUMBÁ	7	1.500,00	R\$ 3.100.000,00	R\$ 2.066,67	EXISTENTE	OFERTA	150	PECUÁRIA	J.A Do Carmo Empreendimentos Rurais	WWW.CAMPANHA.COM.BR	(61)99962-4995	dez/18
CORUMBÁ	8	4.580,00	R\$ 18.100.000,00	R\$ 3.954,15	EXISTENTE	OFERTA	28	PECUÁRIA	Marcos Cezari Silva	WWW.IMOBI.COM.BR	(11)97414-1999	dez/18
CORUMBÁ	9	4.992,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 3.206,67	EXISTENTE	OFERTA	30	PECUÁRIA	Ferreira Imóveis	WWW.IMOVEIS.COM.BR	(13)395159-2455	dez/18
CORUMBÁ	10	3.670,00	R\$ 3.340.000,00	R\$ 907,36	EXISTENTE	OFERTA	100	PECUÁRIA	CHOPOLIN IMOVEIS	WWW.CHOPOLINIMOVEIS.COM.BR	(67)99947-4547	dez/18
CORUMBÁ	11	5.000,00	R\$ 35.000.000,00	R\$ 7.000,00	EXISTENTE	OFERTA	110	PECUÁRIA	MENDES E IMPRENSA MACIELS LTDA	WWW.IMOVEIS.COM.BR	(15)3259-3169	dez/18
CORUMBÁ	12	5.500,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 4.545,45	EXISTENTE	OFERTA	74	PECUÁRIA	Agri Imóveis	WWW.IMOVEIS.COM.BR	(11)5555-3800	dez/18
CORUMBÁ	13	5.435,00	R\$ 19.022.000,00	R\$ 3.499,91	EXISTENTE	OFERTA	80	PECUÁRIA	FALCÃO'S MS	falcão.ms@brnol.com	(67)3352-8037	dez/18
CORUMBÁ	14	1.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000,00	EXISTENTE	OFERTA	25	PECUÁRIA	PROPERRATI	WWW.PROPERATI.COM.BR		dez/18
CORUMBÁ	15	7970,00	R\$ 32.000.000,00	R\$ 4.015,17	EXISTENTE	OFERTA	25	PECUÁRIA	Mendes Couto Silva	WWW.IMOBI.COM.BR	(11)97414-1999	dez/18
CORUMBÁ	16	650,00	R\$ 2.700.000,00	R\$ 4.153,85	EXISTENTE	OFERTA	100	PECUÁRIA	SILVIO CARRATO	WWW.SILVICARRATOIMOVEIS.COM.BR	(67)99130-1860	dez/18

* Distância entre o elemento amostral e o perímetro urbano que o Município ao qual está inserido.

Cumprido ainda dizer que a todas as propriedades amostrais obtidas abrangem exclusivamente a atividade de pecuária, a inserção de elementos amostrais com tais características se deve a importância da utilização de amostras comparáveis aos imóveis situados na região de Corumbá, onde se encontra a referida área.

As descrições, fonte e outras observações acerca das amostras coletadas, fornecidas pelos corretores responsáveis pelos anúncios das amostras utilizadas neste trabalho técnico, estão inclusas nos Anexos apresentados ao final deste Laudo Pericial.

4.2. CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

Para a aferição do valor total do imóvel, o presente trabalho valeu-se da aplicação do método comparativo de dados de mercado, assim como do tratamento

CUIABÁ - MT
 AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
 BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
 FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
 RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
 JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
 FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
 AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
 CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
 FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
 AV. RIO BRANCO, 26 • SL
 CENTRO • CEP. 20090-001
 FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
 RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
 MERCÊS • CEP. 38060-010
 FONE +55 (11) 2450-7333

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por REAL BRASIL CONSULTORIA, inscrita no CNPJ nº 06.912.071/0001-06, em 12/06/2019 às 10:08:00, sob o nº 06.912.071/0001-06. Para obter o documento original, acesse o site <https://esaj-ijms.ijms.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00620280-99.2019.8.12.0008 e o código 8DZ88FFB.

científico realizado por meio de modelos de fatores criados pelo software de estatística INFER 32 da Aria Sistemas.

Tal procedimento é recomendado e comumente utilizado quando se deseja estudar o comportamento do preço do hectare (R\$/ha) de uma região em relação aos fatores que são responsáveis por homogeneizar a variabilidade de preços das amostras obtidas, conforme estabelece os parâmetros delineados no “Anexo A” da norma ABNT NBR 14653-3:2004.

Considerando que todas as amostras obtidas possuem benfeitorias e passaram por tratamento estatístico, sendo homogeneizadas com base nas variáveis atribuídas pelo perito, a presente avaliação confere valor único ao hectare, admitindo o importe das benfeitorias produtivas e não reprodutivas apenas para o aferimento do valor de terra nua (VTN) do imóvel, apresentado no decorrer deste laudo de avaliação.

4.3. RESULTADO DO TRATAMENTO DE FATORES

Tendo em vista as características da área avalianda, referente a localização e acesso, a estima do hectare foi atribuída em função do VALOR MÉDIO gerado pelo software estatístico, compreendendo valor unitário de **R\$ 2.436,45 (Dois Mil e Quatrocentos e Trinta Seis Reais e Quarenta e Cinco Centavos)**.

Os cálculos que corroboraram para obtenção do valor atual do bem imóvel, estão demonstrados nos Anexos do presente trabalho técnico, por meio de relatório estatístico completo, contendo gráficos, planilhas, entre outros dados elucidativos.

ANEXO VI

ELEMENTOS AMOSTRAIS

PROTOCOLO: 01.0008.2135.020216-JEMS

		ELEMENTO 01
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	1975,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	290
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 6.547.125,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 3.315,00
	BENFEITORIAS	EXISTENTE
	NATUREZA	OFERTA
	FONTE	flyntparada
	SITE	WWW.OLX.COM.BR
	CONTATO	(16) 99730 6869
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	Fazenda com quase 2000 hectares a 290 km de Corumbá, 250 hectares de pasto.	

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RHEINALDO FERREIRA DE SOUZA, CPF nº 030.123.456-78, em 12/06/2018, no valor de R\$ 6.547.125,00. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 81258FFB.

ELEMENTO 02		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	2500,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	16
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 7.500.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 3.000,00
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	Imobiliária Rural Terra
	SITE	WWW.RURALTERRA.NET
CONTATO	(15) 9 9729-8912	

OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL

Área: 2.500 hectares; - 01 Casa sede; - 01 Casa Capataz; - 01 Casa funcionário; - 01 Galpão Oficina; - 01 Mangueiro Completo; - Pasto nativo (necessita limpeza); - 22 divisões de pasto; - Energia Elétrica; - Localização: 16 Km da cidade na Região do Cinturão Verde. OBS: Uma das divisas da propriedade pega uma frauda de Pantanal e outra pega uma frauda de morro. Consulte-nos sobre a disponibilidade do imóvel e as informações do imóvel anunciado. Valores sujeitos a alteração.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SOUZA, CPF nº 030.123.456-78, em 12/06/2018, para fins de autenticação. Para mais informações, consulte o site <https://esaj-ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 812345678.

ELEMENTO 03		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	1400,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	60
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 3.800.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 2.714,29
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	Imobiliária Viva Real
	SITE	WWW.VIVAREAL.COM.BR
	CONTATO	-

OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL

Município de corumbá (60 km de corumbá e 370 km de campo grande), às margens da famosa estrada parque do pantanal (tem 3,9 km de margem à esta estrada), bem ao lado do porto do manga e da balsa de passagem da estrada. Fácil acesso, tanto vindo de Miranda pela estrada parque, como vindo de corumbá. Região muito famosa pela pecuária de corte (tem várias fazendas e recintos de leilão perto) e pela diversidade biológica e da fauna do pantanal, e pelas pescarias no rio paraguai, negro e abobral. O imóvel: topografia plana, área do pantanal sul-matogrossense às margens do rio paraguai (tem 5,7 km de margens do rio paraguai. Tem 1.400 ha de pastos nativos e áreas de mata fechada e corichos típicos do pantanal. Tem casa sede, casas de colonos, paiol-depósito, curral, embarcadouro para gado em barcaça boiadeiras (alugável pelas outras fazendas da região que queiram atravessar o rio e/ou transportar fluvialmente gado em pé. Tem tudo necessário para desenvolver atividade de pecuária, inclusive, galpões, nascentes, lagos . . . Atividade atual: pecuária de corte, turismo e pescarias. Documentação: tudo em ordem, incri, escrituras e impostos. Agradecemos a preferencia! - 18/11/2018

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO GILBERTO DE SOUZA JUNIOR, CPF 030.100.000-00, em 12/06/2018. Para acessar o site https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 812844FB.

		ELEMENTO 04	
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018	
	ÁREA (HECTARES)	3000,00	
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ	
	USO ATUAL	PECUÁRIA	
	DISTÂNCIA (KM)	30	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 7.000.000,00	
	VALOR POR HECTARE	R\$ 2.333,33	
	BENFEITORIAS	Existente	
	NATUREZA	Oferta	
	FONTE	Agra imóveis	
	SITE	WWW.IMOVELWEB.COM.BR	
CONTATO	(11) 4555-1400		
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	Fazenda em Corumbá, com 3.000 ha, com várias divisões de pastagens, faltando limpeza, fica no início do pantanal, e a 38 km do Aeroporto da Cidade, tem casa sede, alojamento para funcionários, curral com brete e embarcadouro, fazenda toda cercada com arame liso e palanques de aroeira.		

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8228FFB.

ELEMENTO 05		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	2150,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	60
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 3.000.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 1.395,35
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	JA Do Carmo Empreendimentos Rurais
	SITE	WWW.OLX.COM.BR
CONTATO	(67) 99962 4995	
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	Fazenda a venda em Corumbá vom 2150 hectares a 60 quilometros da cidade.	

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8B258FFB.

ELEMENTO 06		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	2934,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	100
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 4.690.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 1.598,50
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	Plano
	SITE	WWW.OLX.COM.BR
	CONTATO	(18) 99731 9692

OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL

A Fazenda Boa Esperança está situada no Pantanal do Jacadigo, em Corumbá/MS, faz divisa seca com o Forte Coimbra (Exército Brasileiro) e Bolívia, quase à margem direita do Rio Paraguai. É cortada pelo Corixo das Garças e tem altitude entre 85/100 metros acima do nível do mar. O acesso pode ser por terra (na época seca) ou por barco, descendo o Rio Paraguai a partir do Porto Morrinho. A propriedade rural tem solos profundos, argilosos de cor preta e/ou acinzentado escuro. São alcalinos de PH acima de 6, com alta taxa de Ca (cálcio), Mg (magnésio), K (potássio) e Na (sódio) e com ausência de alumínio. A soma de bases (T) é entre 17 e 40 e saturação de bases (V%) entre 60 e 100%. Está completamente formada, por pastagens altas de capim nativo (Mimoso e Felpudo) e com leguminosas do gênero Estilosantes, totalmente limpa e despraguejada. A Vegetação é do tipo Savana Estépica (parque com floresta de galeria). Ocorrência de Angico Vermelho, Paratudo, Ingá, Ipê (Piúva regional), Carandá e Quebracho nas matas ciliares (Corixo das Garças) e nas cordilheiras.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SOUZA, inscrita no CNPJ nº 08.912.071/0001-06, em 12/06/2018. Para acessar o site, acesse o endereço: https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8125871B.

ELEMENTO 07		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	1500,00
	MUNICÍPIO	CORUMBA
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	150
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 3.100.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 2.066,67
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	JA Do Carmo Empreendimentos Rurais
SITE	WWW.CAMPAINHA.COM.BR	
CONTATO	(67) 99962 4995	

OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL

Fazenda de pecuaria, localizada na regioao do pauaguas, com 1,500 ha, e varias benfeitorias, tais como curral com brete, tronco, coberto, varias divisoes, curral em cordoalha, casas de funcionario estilo pantanal, varias envernadas, açudes feito com draga, pois na epoca da seca, nao falta agua pro gado, pois e uma regioao, kque quaze nao pega agua de enchente, por ser uma area considerada, alta pantanal, muito boa pra formar pasto como; humidicula, e varias outras qualidades da regioao, tem acesso x carro x coxim 150km, e aviao x corumba, ou onde quizer, pois tem pista de pouso pra pequenas aeronaves,

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO GEFERSON DA SILVA, inscrita no CPF nº 030.912.121-00, inscrita no CNPJ nº 08.080.080/0001-08, inscrita no RG nº 21.064.610-4, por este meio eletrônico, em 20/12/2018, às 10h45min, para o processo nº 00002880-99.2018.8.12.0008 e o código 8123611B. https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00002880-99.2018.8.12.0008 e o código 8123611B.

ELEMENTO 08		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	4580,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	28
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 13.500.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 2.947,60
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	WWW.IMOBR.COM.BR
SITE	Marcelo Couto Silva	
CONTATO	(11) 97414-1999	

OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL

Localização Município de Corumbá/MS
 Acesso Estrada Parque com acesso o ano todo a 25 km do asfalto e 28 Km da cidade.
 Área 4.580 Hectares Valor R\$ 13.500.000,00 (Treze milhões e quinhentos mil reais)
 OBS 01: Se houver interesse por parte de um possível comprador, podem ser negociados a parte: Rebanho, Máquinas e implementos, mobiliário da Casa Sede e Quiosque, postes de Aroeira e etc.
 O valor do rebanho é o preço de mercado e o restante fica sujeito à análise. Condições de Pagamento À combinar.
 Aptidão Pecuária de Corte (Recria e Engorda) e Ecoturismo.
 Pastagens 846 ha – Reserva Legal 320 ha - Pasto Formado 3.414 ha – Pasto Nativo (Pantanal): passando por processo limpeza e formação de pastagens. Benfeitorias 01 Casa sede (muito boa); 01 Quiosque amplo com salão para festas, churrasqueira, cozinha climatizada, 02 apartamentos; 01 Piscina

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SOUZA, CPF nº 030.123.456-78, em 12/12/2018, às 14:30h, no endereço eletrônico <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8125611B.

ELEMENTO 09		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	6937,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	30
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 16.000.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 2.306,47
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	Fernandes Imóveis
	SITE	WWW.IMOVELWEB.COM.BR
	CONTATO	(13) 98151-2615
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	<p>FAZENDA REGIÃO DO RABICHO- CORUMBÁ/MS – Localização- Município de Corumbá/MS</p> <p>Acesso, Estrada Parque com acesso o ano todo a 25 km do asfalto e 30 Km da cidade.</p> <p>Área, 6.937 Hectares, Valor R\$ 16.000.000,00 (Dezesseis Milhões de Reais). Condições de Pagamento À combinar. Aptidão Pecuária de Corte Pastagens Pasto Nativo Benfeitorias</p>	

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8125811B.

ELEMENTO 10		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	2670,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	100
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 5.340.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 2.000,00
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	CHAPOLIN IMÓVEIS
	SITE	WWW.CHAPOLINIMOVEIS.COM.BR
CONTATO	(67)99947-4947	
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	Fazenda para Venda em Corumbá MS, com 2.670 Hectares, 80% pronta com capim nativo e capim humidícola (15 ha) sede , curral (para 1.000 cabeças com tronco , brete e ovo cobertos) , casa de funcionário , mata de 220 ha com madeiras de lei, 60 KM da Br 262 e 35 km da estrada estadual que vai para o Forte Coimbra, 100 km de Corumba , 60 km de chão e 40 de asfalto PRECO : R\$2.000,00 por hectares entrada e restante 2 pagamentos indexados em IGPM	

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RICHARDO FERREIRA DE SAUS E FILHOS LTDA ME. Para mais informações e acesso ao site acesse o link: <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-89.2009.8.12.0008 e o código 58258F1B.

ELEMENTO 11		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	5500,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	110
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 30.000.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 5.454,55
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	MENDES E MIRANDA IMÓVEIS LTDA
SITE	WWW.IMOVELWEB.COM.BR	
CONTATO	(15) 3259-3269	

OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	<p>FAZENDA NA REGIÃO DA NHECOLÂNDIA EM CORUMBÁMS 4.000ha de pasto formado. Benfeitorias: Casa Sede; casa p capataz; casa p funcionário; galpão p peão solteiro; mangueiro Completo; galpão-garagem p maquinário; poço semi-artesiano; pista de aviação com 650m. Fazenda 100% documentada, toda a área está escriturada e averbada em cartório de Registro de Imóveis. Propriedade Georreferenciada e Certificada (INCRA). Acesso por estrada rural vicinal de terra e estradas pantaneiras, 90 km do asfalto a (Rodovia Federal) e 110 km de Corumbá-MS.</p>
-----------------------	---

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8228FF1B.
número do processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8228FF1B.
Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8228FF1B.

		ELEMENTO 12
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	5530,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	71
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 25.000.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 4.520,80
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	AGRA IMÓVEIS
	SITE	WWW.IMOVELWEB.COM.BR
	CONTATO	(11) 4555-1400
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	<p>Fazenda com 5.530 hectares, tem 15 divisões de pastagens com corredor central, mangueiro completo, balança, tronco, distribuição de água encanada nas pilhetas opo bebedouros de concreto de 16.000 litros, pasto nativo para 3.000 vacas parideiras, rodovia de acesso muito boa, casa sede, alojamento, casa de funcionários, galpão para maquinários, casa de carneiros e cabritos, energia rural, georreferenciada e certificada, Preço 25 milhões de reais, Aceita imóvel em parte de pagamento ou permuta por fazenda que este com cana.</p>	

Este documento é copia do original assinado digitalmente por <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 81228FFB.

		ELEMENTO 13	
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018	
	ÁREA (HECTARES)	5435,00	
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ	
	USO ATUAL	PECUÁRIA	
	DISTÂNCIA (KM)	80	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 19.022.000,00	
	VALOR POR HECTARE	R\$ 3.499,91	
	BENFEITORIAS	Existente	
	NATUREZA	Oferta	
	FONTE	FAZENDAS MS	
	SITE	fazendas.ms@hotmail.com	
	CONTATO	(67) 3352-8037	
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	<p>5.435 ha. (Cinco Mil, quatrocentos e trinta e cinco hectares) ou 2.246 alq. (Dois mil duzentos e quarenta e seis Alqueires), georeferenciada, documentação em ordem. Vazantes (Escoamento, saída), corichos (lagoas naturais típicas do pantanal). 80 km da cidade de Corumbá, sendo parte por estrada de terra cascalhada em bom estado de conservação, com acesso ano todo e qualquer tipo de carro - região centro oeste - estado de Mato Grosso do Sul - Brasil. OBS: a fazenda se encontra em campo nativo, possui estradas internas para andar de carro.</p>		

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RICARDO.FRANCO@TAMBORES.COM.BR em 12/06/2018 às 12:06:28. Para acessar o site original, acesse o endereço <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8125611B.

ELEMENTO 14		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	1000,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	25
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 6.000.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 6.000,00
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	PROPERATI
	SITE	WWW.PROPERATI.COM.BR
	CONTATO	-
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	Fazenda a venda em Corumbá-MS, a 25 km da cidade, área total de 1000 hectares, aptidão para pecuária, 400 hectares de pasto formado: referencia do anuncio : FZ-50621.	

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SAUS/PROPERATI/MS e REINALDO FERREIRA DE SAUS/PROPERATI/MS em 12/12/2018 às 10:08:02. Para acessar o site autenticado, acesse o site https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8B256FFB.

ELEMENTO 15		
DADOS GERAIS	DATA DA COLETA	DEZEMBRO DE 2018
	ÁREA (HECTARES)	7976,00
	MUNICÍPIO	CORUMBÁ
	USO ATUAL	PECUÁRIA
	DISTÂNCIA (KM)	25
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 35.000.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 4.388,16
	BENFEITORIAS	Existente
	NATUREZA	Oferta
	FONTE	Marcelo Couto Silva
	SITE	WWW.IMOBR.COM.BR
	CONTATO	(11)97414-1999
OBSERVAÇÕES DO IMÓVEL	<p>Acesso Estrada BR-262 06 metros do asfalto – (Rodovia Federal) 25 km de Corumbá/MS, Área: 7976,00 Hectares Condições de Pagamento</p> <p>Preferencialmente à vista, pode aceitar um prazo curto de no máximo 02 anos. Aptidão: Pecuária de Corte (Cria e Recria e Engorda). Pastagens: 3.000 hectares de pasto formado (necessitando limpeza); 4.600 hectares de pasto nativo. Benfeitorias:</p> <p>Mangueiro Completo (capacidade para 1.500 rezes); 03 Casas (alvenaria) para funcionários; Depósito de sal mineral; Curral de Leite; Caixa d'água central (distribuição por gravidade); Curral para ovinos; Rede Elétrica; Capacidade de suporte : Pasto Formado: 01 u.a./há (uma unidade animal por hectare); Pasto Nativo: 01 u.a. para 03 hectares (uma unidade animal para três hectares).</p>	

ANEXO VII

RELATÓRIO- INFER-32

PROTOCOLO: 01.0008.2135.020216-JEMS

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO GEFRAIS VAESINSKY HIEGHERIBERTUDWA e BELOUSO DA ANDRÓELES TAVINS MAFROUROS DA SILVA em 12/06/2021 às 12:06:00. Este documento é assinado digitalmente por BELOUSO DA ANDRÓELES TAVINS MAFROUROS DA SILVA em 12/06/2021 às 12:06:00. Para acessar este documento, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8B288FFB.

AMOSTRA	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL	VALOR/HECTARE	BENFEITORIA	NATUREZA	*DISTÂNCIA (km)	ATIVIDADE ATUAL
1	1975,00	R\$6.547.125,00	R\$3.315,00	EXISTENTE	OFERTA	290	PECUÁRIA
2	2500,00	R\$7.500.000,00	R\$3.000,00	EXISTENTE	OFERTA	16	PECUÁRIA
3	1400,00	R\$3.800.000,00	R\$2.714,29	EXISTENTE	OFERTA	60	PECUÁRIA
4	3000,00	R\$7.000.000,00	R\$2.333,33	EXISTENTE	OFERTA	30	PECUÁRIA
5	2150,00	R\$3.000.000,00	R\$1.395,35	EXISTENTE	OFERTA	60	PECUÁRIA
6	2934,00	R\$4.690.000,00	R\$1.598,50	EXISTENTE	OFERTA	100	PECUÁRIA
7	1500,00	R\$3.100.000,00	R\$2.066,67	EXISTENTE	OFERTA	150	PECUÁRIA
8	4580,00	R\$13.500.000,00	R\$2.947,60	EXISTENTE	OFERTA	28	PECUÁRIA
9	6937,00	R\$16.000.000,00	R\$2.306,47	EXISTENTE	OFERTA	30	PECUÁRIA
10	2670,00	R\$5.340.000,00	R\$2.000,00	EXISTENTE	OFERTA	100	PECUÁRIA
11	5500,00	R\$30.000.000,00	R\$5.454,55	EXISTENTE	OFERTA	110	PECUÁRIA
12	5530,00	R\$25.000.000,00	R\$4.520,80	EXISTENTE	OFERTA	71	PECUÁRIA
13	5435,00	R\$19.022.000,00	R\$3.499,91	EXISTENTE	OFERTA	80	PECUÁRIA
14	1000,00	R\$6.000.000,00	R\$6.000,00	EXISTENTE	OFERTA	25	PECUÁRIA
15	7976,00	R\$35.000.000,00	R\$4.388,16	EXISTENTE	OFERTA	25	PECUÁRIA
16	650,00	R\$2.700.000,00	R\$4.153,85	EXISTENTE	OFERTA	100	PECUÁRIA

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Valor Homog. *Equação: [Valor Homogeneizado]*

Valores e coeficientes de homogeneização:

- VALOR/HECTARE *Equação: [VALOR TOTAL] ÷ [ÁREA]*
- ATIVIDADE ATUAL *Classificação: AGRICULTURA = 1,1; AGRICULTURA E PECUÁRIA = 1; PECUÁRIA = 0,9;*
- DISTÂNCIA *Classificação: ATÉ 35km = 1,1; DE 36 A 70km = 1; ACIMA DE 70km = 0,9;*
- NATUREZA *Classificação: OFERTA = 0,9; NEGÓCIO REALIZADO = 1;*

Estatísticas Básicas

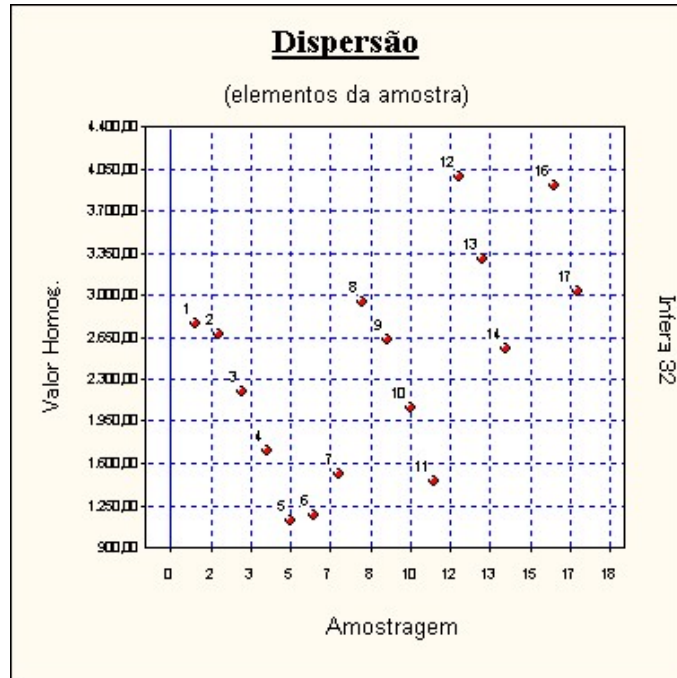
Nº de elementos da amostra: 16

Nº de graus de liberdade: 15

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	2436,45	893,8976	36,69%

Número mínimo de amostragens: 1.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

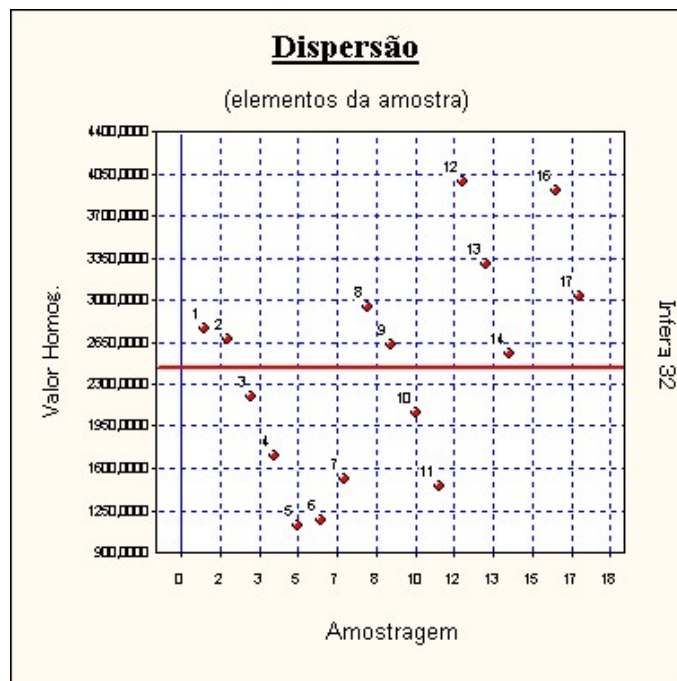


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2768,3600	2436,4506	331,9093	0,3713	0,3834	1,1016x10 ⁵
2	2673,0000	2436,4506	236,5493	0,2646	0,2733	55955,6068
3	2198,5700	2436,4506	-237,8806	-0,2661	-0,2748	56587,1917
4	1701,0000	2436,4506	-735,4506	-0,8227	-0,8497	5,4088x10 ⁵
5	1130,2300	2436,4506	-1306,2206	-1,4612	-1,5091	1,7062x10 ⁶
6	1165,3100	2436,4506	-1271,1406	-1,4220	-1,4686	1,6157x10 ⁶
7	1506,6000	2436,4506	-929,8506	-1,0402	-1,0743	8,6462x10 ⁵
8	2939,3000	2436,4506	502,8493	0,5625	0,5809	2,5285x10 ⁵
9	2626,3100	2436,4506	189,8593	0,2123	0,2193	36046,5822
10	2055,0600	2436,4506	-381,3906	-0,4266	-0,4406	1,4545x10 ⁵
11	1458,0000	2436,4506	-978,4506	-1,0945	-1,1304	9,5736x10 ⁵
12	3976,3700	2436,4506	1539,9193	1,7227	1,7791	2,3713x10 ⁶
13	3295,6600	2436,4506	859,2093	0,9611	0,9927	7,3824x10 ⁵
14	2551,4300	2436,4506	114,9793	0,1286	0,1328	13220,2566
16	3909,8500	2436,4506	1473,3993	1,6482	1,7023	2,1709x10 ⁶
17	3028,1600	2436,4506	591,7093	0,6619	0,6836	3,5011x10 ⁵

Gráfico de Desvios Quadráticos

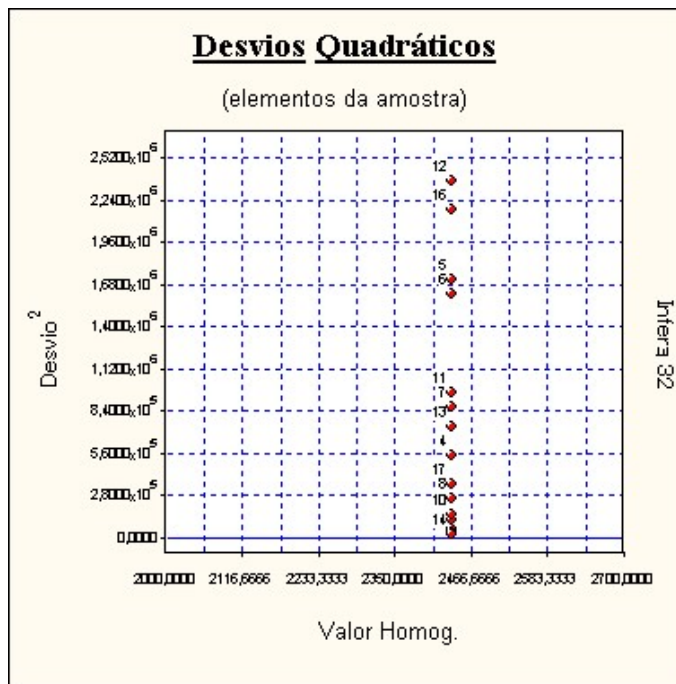
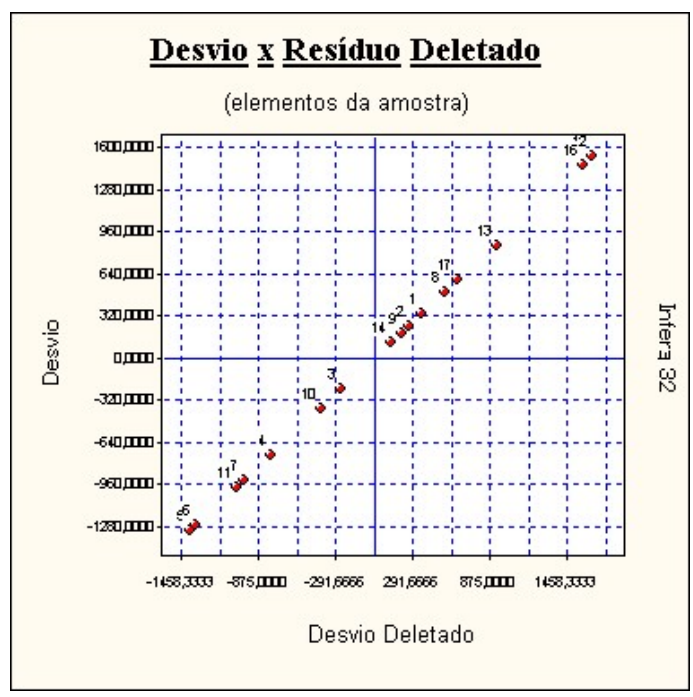


Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

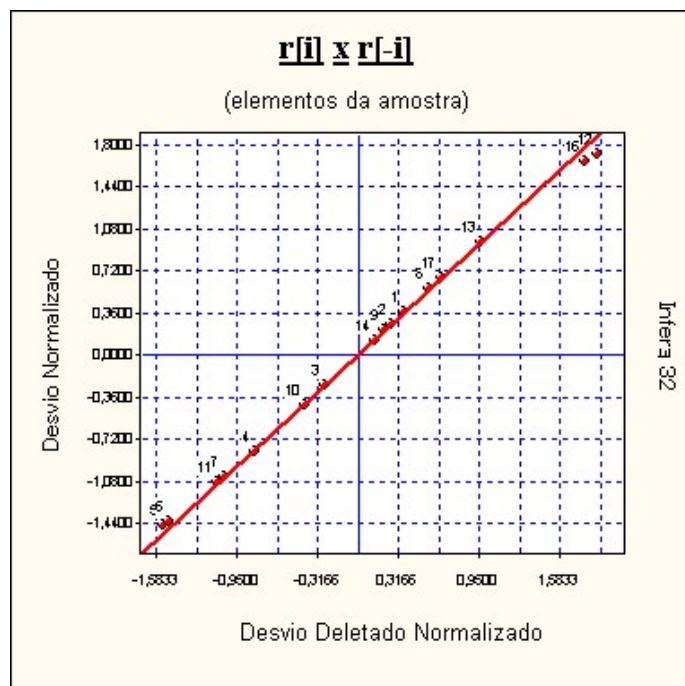
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	354,0366	8,4773x10 ⁵	0,3604	0,3723
2	252,3193	8,5186x10 ⁵	0,2562	0,2646
3	-253,7393	8,5181x10 ⁵	-0,2577	-0,2661
4	-784,4806	8,1491x10 ⁵	-0,8146	-0,8414
5	-1393,3020	7,2613x10 ⁵	-1,5328	-1,5831
6	-1355,8833	7,3301x10 ⁵	-1,4846	-1,5333
7	-991,8406	7,9025x10 ⁵	-1,0459	-1,0803
8	536,3726	8,3686x10 ⁵	0,5496	0,5677
9	202,5166	8,5338x10 ⁵	0,2055	0,2122
10	-406,8166	8,4504x10 ⁵	-0,4148	-0,4284
11	-1043,6806	7,8318x10 ⁵	-1,1056	-1,1418
12	1642,5806	6,7545x10 ⁵	1,8737	1,9351
13	916,4900	7,9988x10 ⁵	0,9606	0,9922
14	122,6446	8,5512x10 ⁵	0,1243	0,1284
16	1571,6260	6,9072x10 ⁵	1,7728	1,8309
17	631,1566	8,2945x10 ⁵	0,6496	0,6710

Desvio x Desvio Deletado



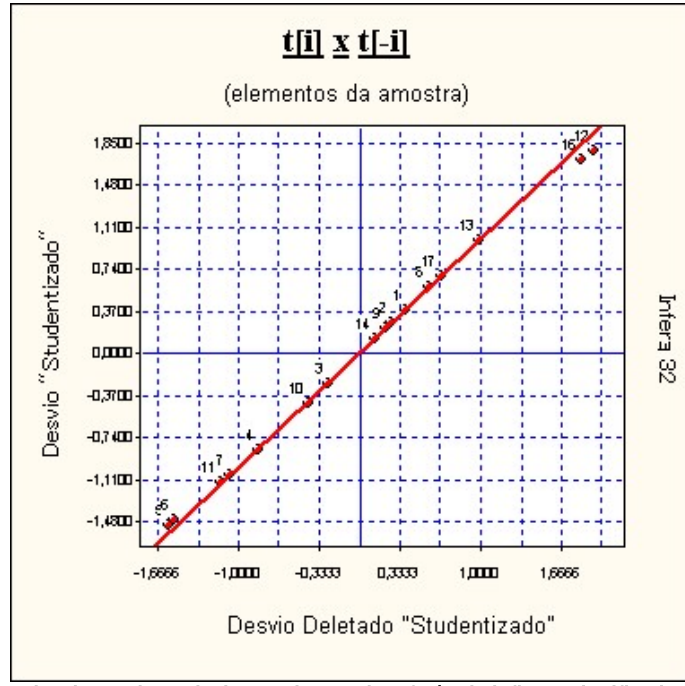
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE MOURA, CPF 040.121.960-00, em 26/10/2023 às 10:08:28. Para acessar o conteúdo original, acesse o site: https://esaj.ijms.ius.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 82588FEB.

Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO DE SAUSI JUNIOR, Diretor de TI e Infraestrutura, em 12/06/2012. Para mais informações, consulte o site: <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8288FFB.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 16
 Graus de liberdade : 15
 Valor médio : 2436,4506
 Mediana : 2410,9930
 Moda : 1585,6124
 Variância : 7,4911x10⁵
 Desvio padrão : 865,5126
 Desvio médio : 730,0480
 Variância (não tendenciosa) : 7,9905x10⁵
 Desvio padrão (não tend.) : 893,8976
 Coef. de variação : 36,69%
 Valor mínimo : 1130,2300
 Valor máximo : 3976,3700
 Amplitude : 2846,1400
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 569,2280

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada razoável.

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 2436,4506
 Momento central de 2ª ordem : 7,4911x10⁵
 Momento central de 3ª ordem : 8,6690x10⁷
 Momento central de 4ª ordem : 5,4181x10⁶

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1337	0	0
Curtose	-2,9999	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	1130,2300	1699,4580	4	25,00	1315,0350
2	1699,4580	2268,6860	3	18,75	1984,8766
3	2268,6860	2837,9140	4	25,00	2654,7750
4	2837,9140	3407,1420	3	18,75	3087,7066
5	3407,1420	3976,3700	2	12,50	3943,1100

Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostras no Intervalo
-1; +1	68,3 %	62,50 %
-1,64; +1,64	89,9 %	87,50 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
5	1130,2300	0,0720	0,0625	0,0719	9,4715x10 ⁻³
6	1165,3100	0,0775	0,1250	0,0150	0,0474
11	1458,0000	0,1368	0,1875	0,0118	0,0506
7	1506,6000	0,1491	0,2500	0,0383	0,1008
4	1701,0000	0,2053	0,3125	0,0446	0,1071
10	2055,0600	0,335	0,3750	0,0223	0,0401
3	2198,5700	0,395	0,4375	0,0200	0,0424
14	2551,4300	0,551	0,5000	0,1136	0,0511
9	2626,3100	0,584	0,5625	0,0841	0,0216
2	2673,0000	0,604	0,6250	0,0418	0,0206
1	2768,3600	0,645	0,6875	0,0197	0,0427
8	2939,3000	0,713	0,7500	0,0256	0,0368
17	3028,1600	0,746	0,8125	4,0037x10 ⁻³	0,0665
13	3295,6600	0,832	0,8750	0,0192	0,0432
16	3909,8500	0,950	0,9375	0,0753	0,0128
12	3976,3700	0,958	1,0000	0,0200	0,0424

Maior diferença obtida: 0,1136

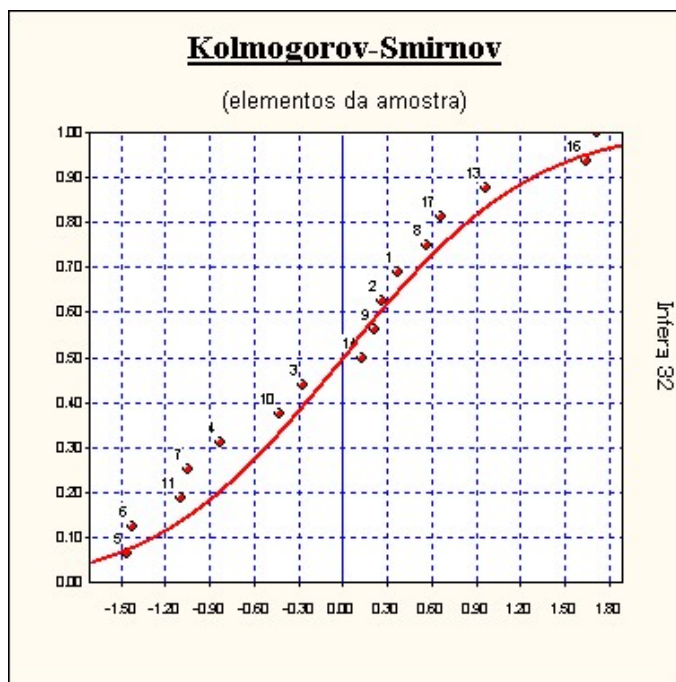
Valor crítico: 0,2950 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 9
 Número de elementos negativos : 7
 Número de sequências: 5
 Média da distribuição de sinais: 8
 Desvio padrão: 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior: -1,7765
 Limite superior .: -2,3028
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, rejeita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

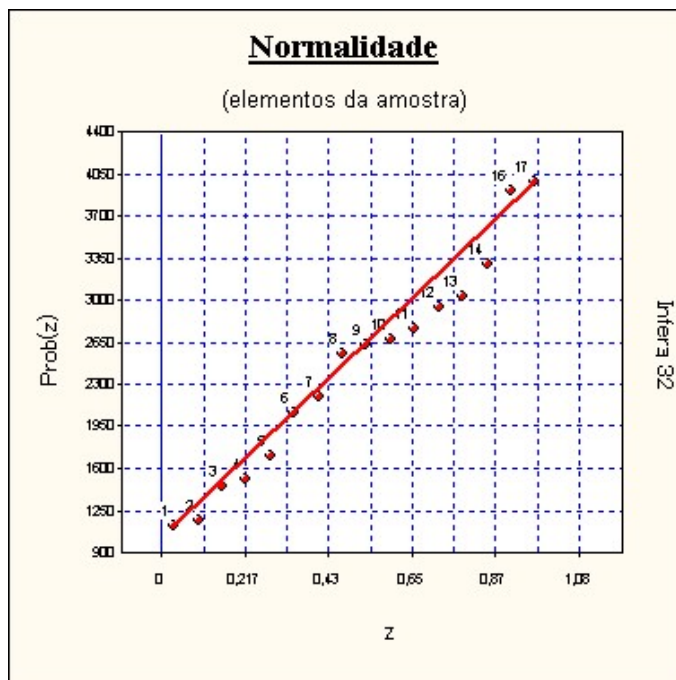
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

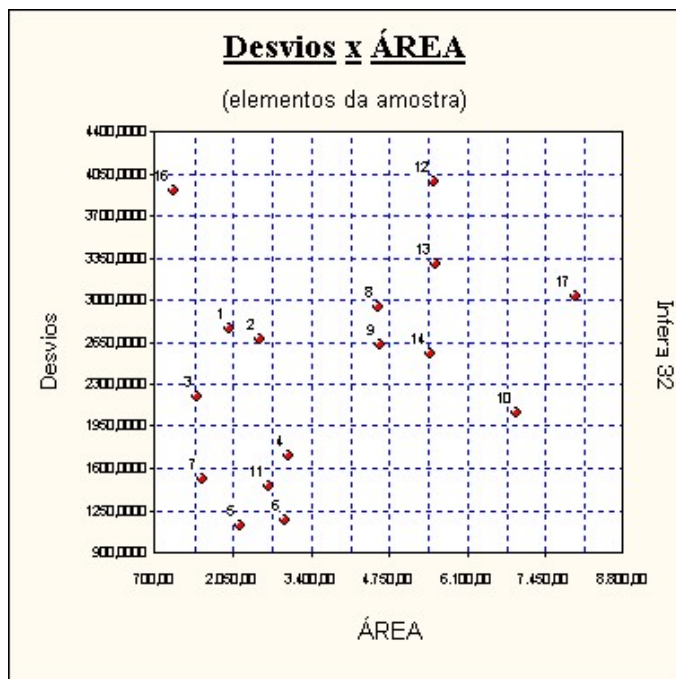
Valor z (calculado): 0,5000
 Valor z (crítico): 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

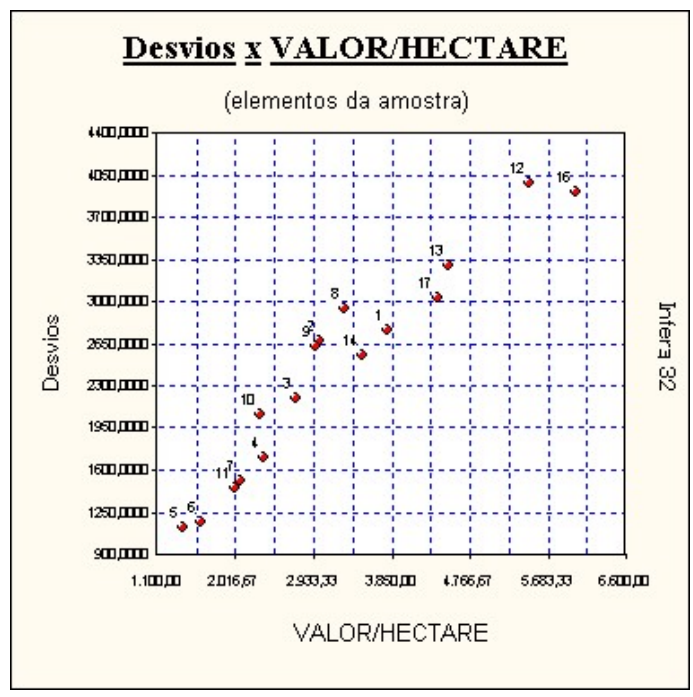
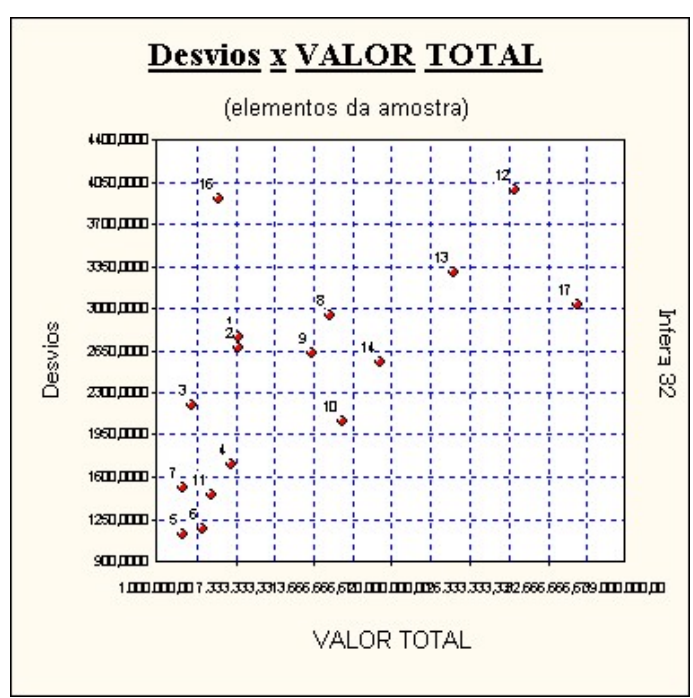
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade

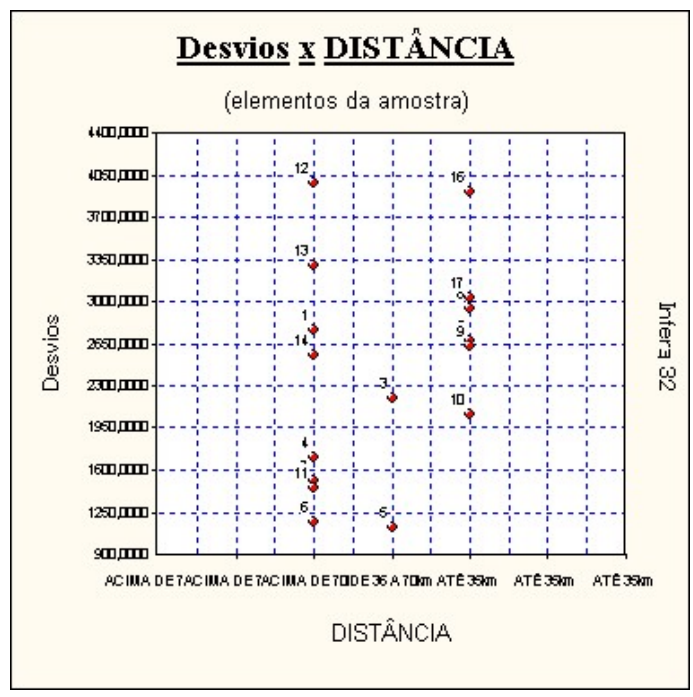
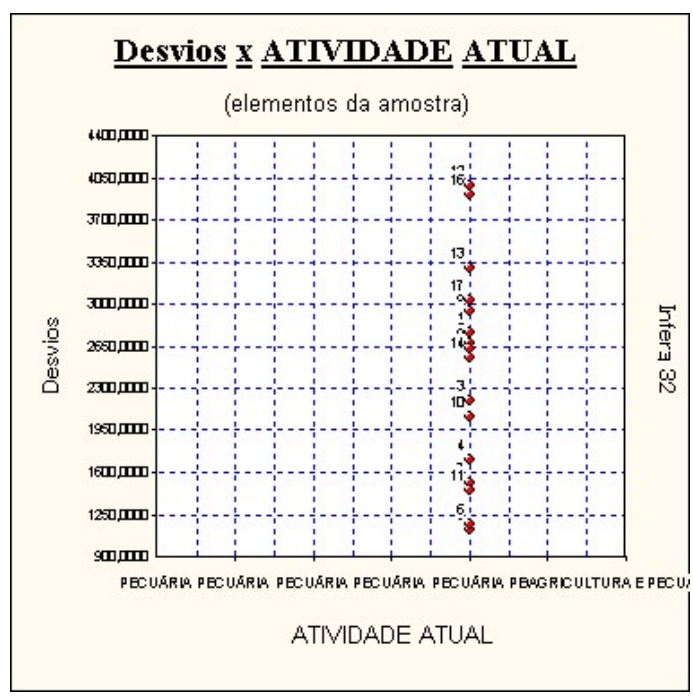


Desvios x Variáveis

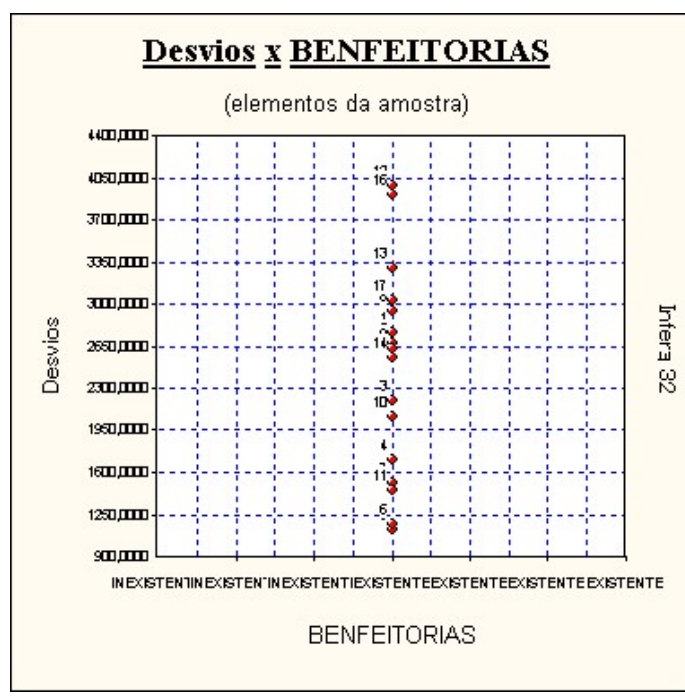
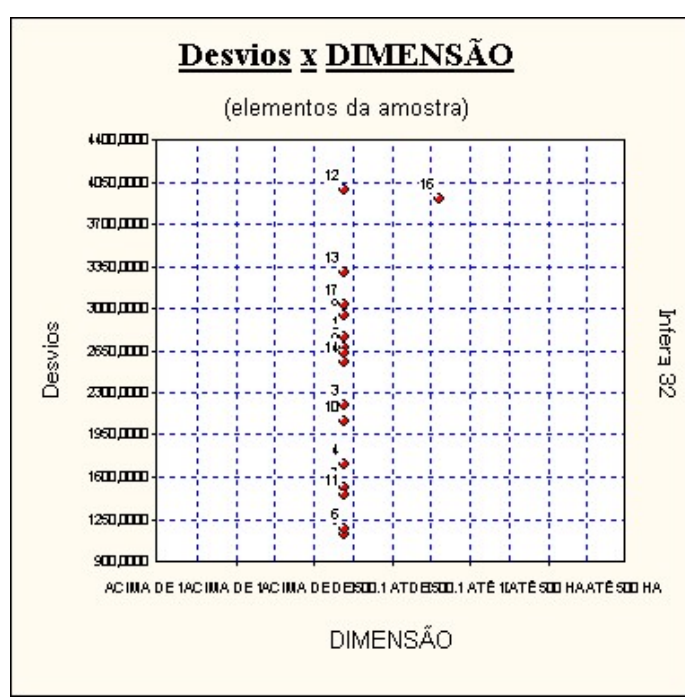




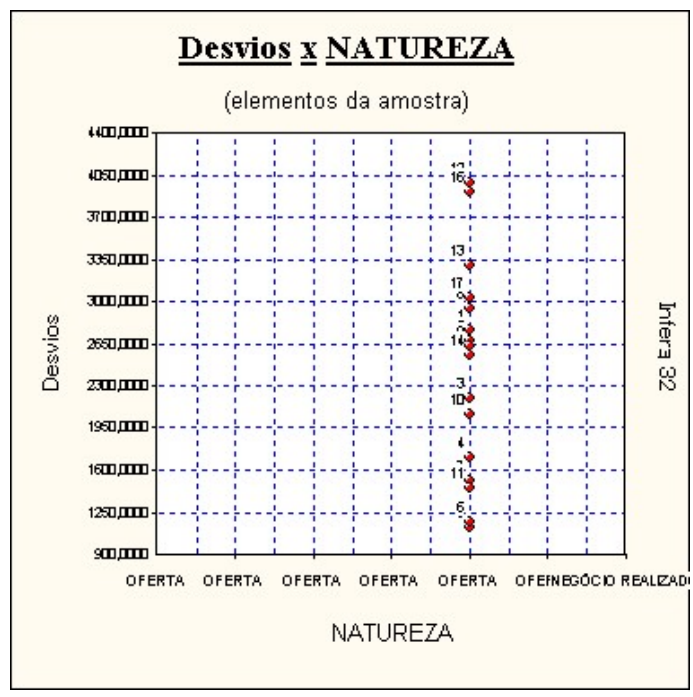
Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE MATTOS em 12/08/2009 às 14:05:23. Para acessar este documento, acesse o site https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 006280-09.2009.8.12.0008 e o código 8228FFB.



Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SAUS, Diretor de Informática, em 12/06/2008. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8228871B.



Este documento é copia do original assinado digitalmente por REINALDO GEFERSON VIEIRA JUNIOR em 09/12/2016 às 12:06:00. Para verificar a autenticidade e a integridade do documento, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062880-99.2009.8.12.0008 e o código 8D2E8FFB.



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. da FAZENDA = R\$ 2.436,45 p/HA

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 2.136,86 p/HA
 Máximo: R\$ 2.736,04 p/HA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por REINALDO FERREIRA DE SOUZA, CPF nº 030.912.010-00, em 12/06/2021 às 10:08:28. Para verificar a autenticidade do documento original, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00062020-99.2099.8.12.0008 e o código 8B258FFB.