

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RURAL



Laudo nº 22-10006

Data Base: Agosto-2022

SOLICITANTE

Leiloeira Oficial Cristiane Borguetti Moraes Lopes

ADMINISTRADOR JUDICIAL

Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda

REFERÊNCIA

Massa Falida de Fertiloggs Exportação e Importação Ltda

Processo nº 0064171-06.2013.8.26.0100

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Foro Central Cível - SP

LOCAL DA VISTORIA

Município de Nova Ubiratã - Rodovia MT-338

Sentido Boa Esperança - MT

Latitude 13°32'19.37" S/ Longitude 55°6'20.05" O

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

Valor Total de Mercado (VM)

R\$ 215.669,00

(duzentos e quinze mil, seiscentos e sessenta e nove reais)

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.

ART nº 28027230191527822

CAPÍTULO 1	3
Preliminares.	3
Objetivo.	3
1.2 Vistoria.	4
1.3 Localização.	4
1.4 Características da Região.....	8
1.5 Descrição sumária do Imóvel.....	10
1.6 Benfeitorias.	10
1.7 Zoneamento.	10
CAPÍTULO 2	11
Critérios das avaliações	11
2.1 Das definições.....	11
2.2 Dados de pesquisa	11
2.3 Nota Agrônômica	14
2.4 Apresentação dos valores	15
CAPÍTULO 3	19
Resultado da Avaliação	19
3.1 Fundamentação.	19
3.2 Valores de Venda.....	20
CAPÍTULO 4	20
Encerramento.....	20
CAPÍTULO 5	21
Anexos	21

CAPÍTULO 1

Preliminares.

Objetivo.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado do imóvel pertencente a matrícula 17.871 do CRI de Sorriso – MT, situado no Município de Nova Ubiratã – MT.

Trata-se de imóvel pertencente a massa falida de Fertilogs Exportação e Importação Ltda, cujo processo nº 0064171-06.2013.8.26.0100 da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Foro Central Cível – SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) Localização no município.
- b) Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo solicitante, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de agosto/2022.

1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 14/07/2022.

O imóvel está localizado dentro uma área maior, sendo essa confrontante, não estando cercado, com indício de utilização para lavoura de milho.

De acordo com vistoria e cadastros/ Memorial descritivo do INCRA, a área maior em que está inserido o imóvel avaliando trata-se de área denominada Fazenda Piratinha/Gleba 3 de propriedade da empresa ASUL AGROPECUÁRIA S/A, cuja matrícula 503 do CRI de Nova Ubiratã – MT.

1.3 Localização.

A localização do imóvel foi verificada com base nos registros do INCRA a partir do Memorial Descritivo do imóvel denominado Fazenda Piratinha/Gleba 3 de propriedade de ASUL AGROPECUÁRIA S/A, que cita como confrontante o imóvel avaliando.

A partir das informações contidas no Memorial Descritivo citado, realizou-se a identificação e delimitação do terreno sabendo-se as coordenadas geográficas apontadas nesse documento.

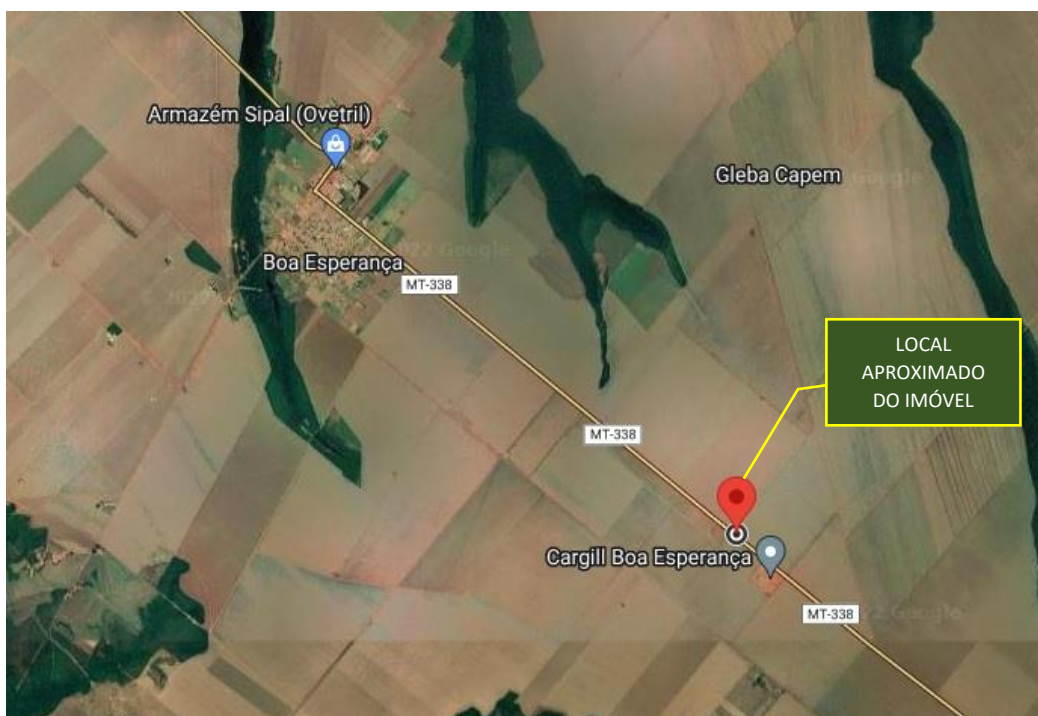
O Memorial Descritivo citado será disponibilizado no capítulo 5 (Anexos).

O imóvel está localizado na Rodovia MT-338 sentido Sorriso – Mato Grosso.

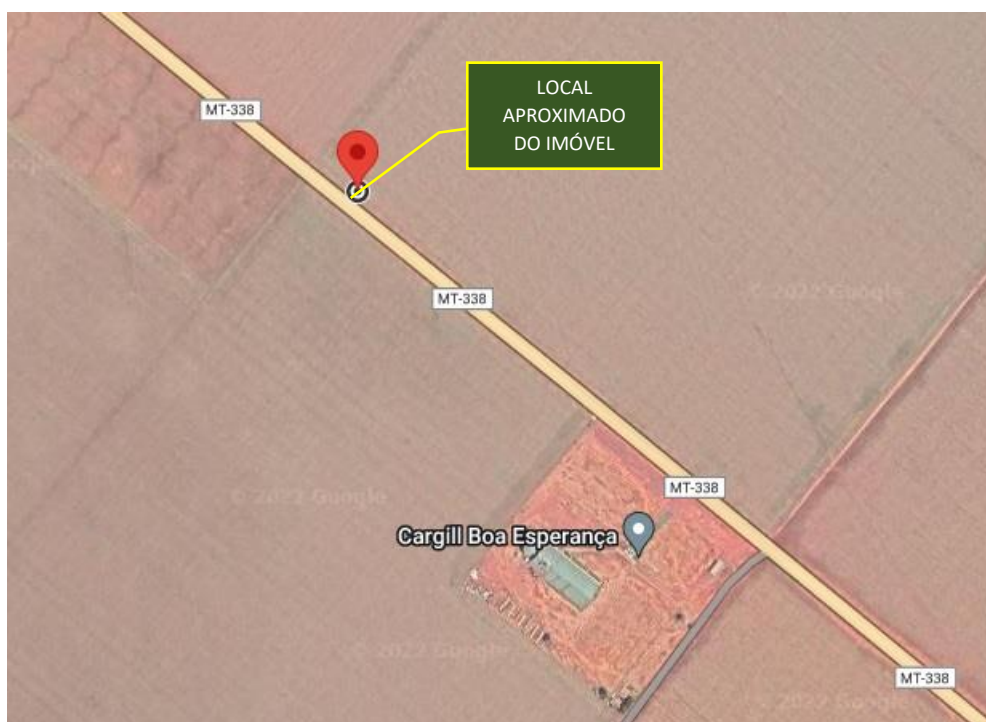
Coordenadas: Latitude 13°32'19.37" S/ Longitude 55°6'20.05" O.

O imóvel está situado a aproximadamente 5,0 Km de Boa Esperança e a aproximadamente 400 m da empresa Cargill.

Será disponibilizado no capítulo 5 (Anexos) do presente laudo um levantamento de georreferenciamento que indica a localização, bem como suas delimitações e distância de referência para a empresa Cargill com a finalidade de auxiliar a quem de interesse e também para fins de registro no CAR (Cadastro Ambiental Rural).



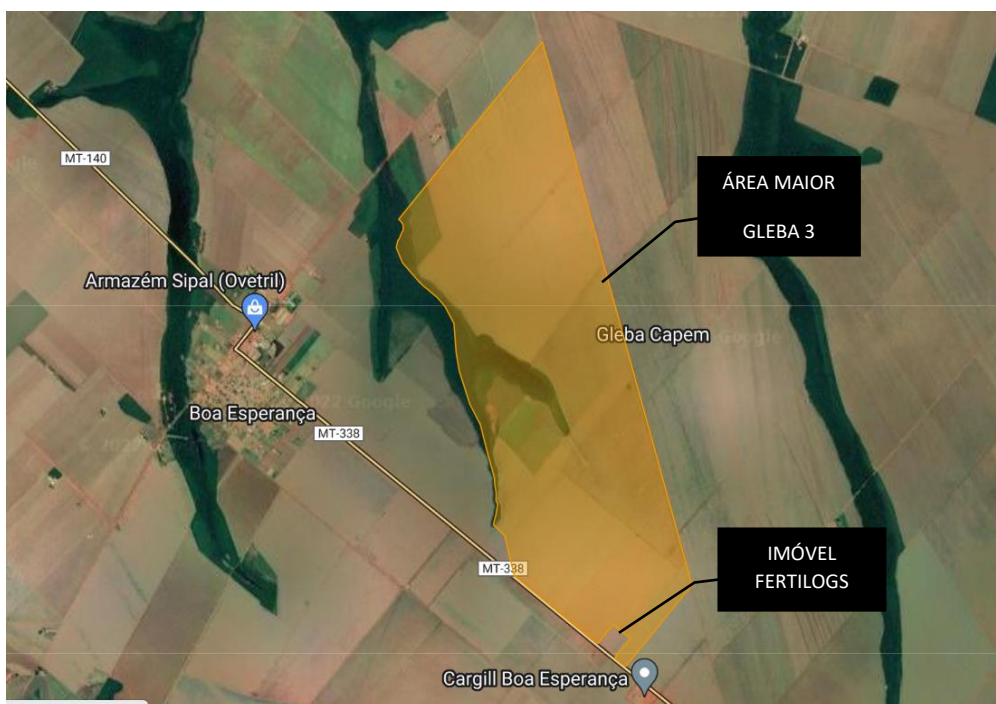
1- Vista aérea da região



2- Vista aérea da do imóvel



3- Delimitação do terreno



4- Área maior – Gleba 3



5- MT-338 – Em fase de obras de pavimentação



6- Vista frontal do imóvel



7- Vista interna do imóvel – Destaque para a empresa Cargill aos fundos

1.4 Características da Região.

O imóvel está localizado em região rural com tendência Agropecuária.

Lindeira à rodovia MT-338 é presente a gleba de assentamento Piratininga (INCRA), na extremidade meridional do município de Nova Ubiratã.

A região conta com várias empresas atuantes nos setores de insumos agrícolas, maquinários e, tais como:

AgroBetel, Lavoro, Agromave, Agro Amazônia, John Deere, Cargill e Amaggi.

A seguir, alguns gráficos demonstrando as características demográficas do município de Nova Ubiratã de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Prefeito
EDEGAR JOSE BERNARDI

POPULAÇÃO

População estimada [2021]	12.492 pessoas
População no último censo [2010]	9.218 pessoas
Densidade demográfica [2010]	0,73 hab/km²

ECONOMIA

PIB per capita [2019]	108.284,61 R\$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	82,3 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,669
Total de receitas realizadas [2017]	56.815,66 R\$ (×1000)
Total de despesas empenhadas [2017]	50.076,00 R\$ (×1000)

TERRITÓRIO E AMBIENTE

Área da unidade territorial [2021]	12.460,736 km²
Esgotamento sanitário adequado [2010]	4,8 %
Arborização de vias públicas [2010]	60,3 %
Urbanização de vias públicas [2010]	1,1 %
População exposta ao risco [2010]	Sem dados
Bioma [2019]	Amazônia;Cerrado
Sistema Costeiro-Marinho [2019]	Não pertence
Hierarquia urbana [2018]	Centro Local (5)
Região de Influência [2018]	Sorriso - Centro Subregional B (3B)
Região intermediária [2021]	Sinop
Região imediata [2021]	Sorriso
Mesorregião [2021]	Norte Mato-grossense
Microrregião [2021]	Alto Teles Pires

1.5 Descrição sumária do Imóvel.

De acordo com matrícula 17.871 do CRI de Sorriso - MT, trata-se de imóvel rural parte dos Lotes Nova Ponte e Boa Esperança, situado no município de Nova Ubitatã, estado de Mato Grosso, com área de 10,00 ha (dez hectares).

De acordo com R-1-17.871- Prot. Nº 55.811: Proprietário anterior, ASUL – AGROPECUÁRIA SUCURI LTDA que vendeu à FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.

A matrícula na íntegra será disponibilizada no Capítulo 5 (Anexos).

Junto aos anexos também será disponibilizada cópia de Certidão Trintenária que demonstra a cadeia dominial de propriedades.

1.6 Benfeitorias.

O imóvel está localizado a aproximadamente 5,0 Km do Município de Boa Esperança, estando à beira da Rodovia MT-338.

Conforme evidenciado, a Rodovia MT-338 está em processo de construção/pavimentação.

Por estar próximo a Boa Esperança os ocupantes de imóveis nessa região podem se servir da infraestrutura desse município.

1.7 Zoneamento.

O município de Nova Ubitatã ainda não possui Plano Diretor definido, sendo que esse está em processo de elaboração, segundo o Departamento de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal.

Mesmo não possuindo informações sobre uso do solo bem como atividades permissíveis, a Prefeitura de Nova Ubitatã disponibilizou Certidão de Localização que define como rural a área em que o imóvel está inserido.

A Certidão mencionada será disponibilizada no capítulo 5 (Anexos).

CAPÍTULO 2

Crerios das avaliaes

2.1 Das definies

A seguir, apresentamos as definies para os termos tcnicos apresentados neste Laudo de Avaliao, conforme texto da NBR 14653- parte 3, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

Valor de Mercado: Quantia mais provvel pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referncia, dentro das condies do mercado vigente.

Valor de Liquidaao Forada: Condio relativa a hiptese de uma venda compulsria ou em prazo menor que o mdio de absorao pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, a o valor para venda compulsria, tpico de leiles e tambm muito utilizado em garantias bancrias. Quando utilizado deve tambm ser usado o valor de mercado.

Depreciao fsica: Perda de valor em funao do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deteriorao ou mutilao.

Mtodo Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento tnico dos atributos dos elementos comparveis, constituintes da amostra.

2.2 Dados de pesquisa

ELEMENTO	CONDIO	LOCAL	REA TERRENO (ha)	VALOR	ANUNCIANTE	CONTATO
1	Oferta	NOVA UBIRAT	113,0	3.190.000,00	ADDE NEGCIOS IMOBILIARIOS	www.addenegocios.com.br
2	Oferta	NOVA UBIRAT	2.930,0	80.400.000,00	BENTOS IMOVEIS	www.bentoimoveis.com.br
3	Oferta	NOVA UBIRAT	2.950,0	67.578.600,00	BENTOS IMOVEIS	www.bentoimoveis.com.br
4	Oferta	NOVA UBIRAT	49,0	1.300.000,00	REALEASY EMPREENDIMENTOS	www.realeasy-empresendimentos.negocio.site
5	Oferta	NOVA UBIRAT	97,0	2.600.000,00	HOUSE CUIAB	www.housemt.com.br



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

2.3 Nota Agronômica

Para a definição da nota agronômica utilizou-se a somatória do produto entre o percentual de cada classe de capacidade de uso existente no imóvel pelo seu correspondente índice de correção baseado na localização e acesso do imóvel avaliando, conforme quadros a seguir:

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
ÓTIMA	Asfaltada	Não significativa	Permanente
MUITO BOA	1ª classe não asfaltada	Relativa	Permanente
BOA	Não pavimentada	Significativa	Permanente
REGULAR	Estradas e servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias
DESAVORÁVEL	Fecho nas servidões	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa
MÁ	Fechos e interceptada por córrego sem ponte	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca

LOCALIZAÇÃO E ACESSO		CAPACIDADE DE USO							
		<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>	<i>V</i>	<i>VI</i>	<i>VII</i>	<i>VIII</i>
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
ÓTIMA	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
MUITO BOA	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
BOA	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
REGULAR	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
DESFAVORÁVEL	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
MÁ	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Para o imóvel avaliando, considerou-se a localização e acesso como de situação regular.

Nota agrônômica (NA): 0,64

2.4 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator área (Fa)

ÁREA (Ha)		FATOR
ATÉ	500	1
500	1500	0,95
1500	2500	0,9
2500	5000	0,85
>	5000	0,8

Fator de fonte (Ff) – Também conhecido como Fator de oferta ou de euforia, onde será adotado índice 0,9 para imóveis em oferta e 1,0 para negócios realizados.

Fator Localização (Fl) – Para analisar uma gleba rural deve-se levar em consideração a classificação de capacidade de uso das terras, onde há o enquadramento em uma das categorias a saber:

- A. Terras cultiváveis.
- B. Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou florestas.
- C. Terras que não se servem para vegetação produtiva.

Fator Região (Fr)

Adotou-se o fator de região devido a carência de imóveis similares em oferta na região sendo necessário analisar elementos em municípios vizinhos.

Dentro dessas categorias, existem as classes que se subdividem da seguinte forma:

Categoria A.

Classe I: Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II: Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III: Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV: Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

Categoria B.

Classe V: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

Classe VI: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento, com problemas simples de conservação.

Classe VII: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.

Categoria C.

Classe VIII: Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo de fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS									
ELEMENTO	VALOR/ha (R\$)	Fator de fonte (Ff)	Valor Total do Imóvel VTI (R\$)	Fa	Ft	FI	VTN HOMOGENEIZADO (R\$/ha)	(Xi-X) ²	PH/M
1	28.230,09	0,90	25.407,08	1,00	0,95	1,00	24.136,73	6.603.985,85	1,12
2	27.440,27	0,90	24.696,25	0,85	1,00	0,98	20.571,97	989.887,35	0,95
3	22.908,00	0,90	20.617,20	0,85	1,00	1,00	17.524,62	16.340.056,06	0,81
4	26.530,61	0,90	23.877,55	1,00	1,00	0,95	22.683,67	1.247.175,12	1,05
5	26.804,12	0,90	24.123,71	1,00	0,95	1,00	22.917,53	1.824.180,47	1,06

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	
ÁREA DO TERRENO (ha)	10,00
MÉDIA - R\$/ha	21.566,90
DESVIO PADRÃO	2.598,33
COEFIC. DE VARIÂNCIA	12,05%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	5
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,48
t*S/RAIZ(n-1)	1714,99
LIMITE SUPERIOR	23.281,89
MÉDIA	21.566,90
LIMITE INFERIOR	19.851,91

Coefficiente de variância inferior a 30%

Para o valor do terreno (V_t), foi considerado o valor médio encontrado, sendo R\$ 21.566,90/ha (vinte e um mil, quinhentos e sessenta e seis reais e noventa centavos por hectare).

Área do terreno, conforme matrícula 17.871 é de 10 (dez) hectares.

Valor do Imóvel

O valor do imóvel é dado pela expressão a seguir:

$$V_i = V_t \times A_t, \text{ onde:}$$

Valor do Imóvel - (V_i)

Valor do terreno - (V_t)

Área do terreno - (A_t)

$$V_i = \text{R\$ } 21.566,90 \times 10 \text{ Ha}$$

$$V_i = \text{R\$ } 215.669,00$$

CAPÍTULO 3

Resultado da Avaliação

3.1 Fundamentação.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	1
TOTAL DE PONTOS					6

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	6

Enquadramento no Grau I de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.

3.2 Valores de Venda

R\$ 215.669,00

(duzentos e quinze mil, seiscentos e sessenta e nove reais)

CAPÍTULO 4

Encerramento

Encerramos o presente laudo com 32 (trinta e duas) páginas digitadas somente no anverso, juntamente com os anexos, que fundamentam as conclusões deste trabalho, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

Mauá, 19 de agosto de 2022.

Assinado de forma digital por
ROGERIO ALVES:15605332856
Versão do Adobe Acrobat
Reader: 2022.002.20191

Engº. Rogério Alves

Diretor - Caruzy Engenharia
CREA 5063475918-SP
CRECI 200032
CNAI 028507

Engº. José Carlos Santos Brito

CREA 5061731165-SP

CAPÍTULO 5

Anexos

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Matrícula

Certidão Trintenária

Certidão de Localização

Memorial Descritivo INCRA

Memorial Descritivo Delimitação

Relatório de delimitação do terreno



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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo



ART de Cargo ou Função
28027230191527822

1. Responsável Técnico

JOSE CARLOS SANTOS BRITO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2602512354

Registro: 5061731165-SP

2. Contratante

Contratante: **CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL**

Endereço: **Rua CECÍLIA PÁNTANO**

Complemento:

Cidade: **Mauá**

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

CPF/CNPJ: **24.541.616/0001-38**

Nº: **42**

Bairro: **Jardim São Jorge do Guapituba**

UF: **SP**

CEP: **09361363**

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **SEDE**

Endereço: **Rua CECÍLIA PÁNTANO**

Complemento:

Cidade: **Mauá**

Data de Início: **19/11/2019**

Previsão de Término: **18/11/2021**

Tipo de Vínculo: **Prestador de serviço**

Identificação do Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nº: **42**

Bairro: **Jardim São Jorge do Guapituba**

UF: **SP**

CEP: **09361363**

4. Atividade Técnica

Desempenho da Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000.00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO 19-0001 REGISTRADO NO 1º CARTÓRIO DE NOTAS, PROTESTO, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS RTD DE MAUÁ.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

49 - SANTO ANDRÉ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO ABC

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Manoel Manuel Franca Aires
Local: _____ Data: **19 de Novembro de 2019**
Assinatura: _____
JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPF: 250.936.868-12

CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL - CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

9. Informações

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

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

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

SECRETARIA DE NOTAS
www.creasp.org.br
Tel. 0800 17 18 11
E-mail: acesar@kfc.com.br ou site do site acima



Valor ART: **R\$85,56**

Registrada em: **19/11/2019**

Valor Pago R\$: **85,56**

Nosso Número: **28027230191527822**

Versão do Sistema

Impressa em: **22/11/2019 13:51:55**



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Haroldo Canavarros Serra
 OFICIAL

SORRISO, 29 DE agosto DE 2002

Imóvel rural parte dos Lotes Nova Ponte e Boa Esperança, situado no Município de Nova Ubiratã, Estado de Mato Grosso, com área de 10,00 ha (dez hectares) e os seguintes limites e confrontações: norte: área remanescente; sul: área remanescente; este: área remanescente; oeste: faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte. Descrição do perímetro: partindo do marco 1, situado em ponto comum com área remanescente e a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte, segue com azimute magnético de 322°00'32" e distância de 300,00 metros até o marco 2, divisando com a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte; segue com azimute magnético de 52°00'32" e distância de 333,33 metros até o marco 3, divisando com área remanescente; segue com azimute magnético de 142°00'32" e distância de 300,00 metros até o marco 4, divisando com área remanescente; segue com azimute magnético de 232°00'32" e distância de 333,33 metros até o marco 1, divisando com área remanescente, fechando-se assim o perímetro. Amarração da área desmembrada em relação a área total: partindo-se do marco 4 do constante na matrícula 11.012 do RGI de Sorriso - MT; segue com azimute magnético de 52°00'32" e distância de 1.092,00 metros até o marco auxiliar A, divisando com a faixa de domínio esquerda de estrada vicinal sentido oeste - leste; segue com azimute magnético de 322°00'32" e distância de 190,00 metros até o marco 1, divisando com a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte, sendo este o marco inicial da área desmembrada. Proprietária: ASUL AGROPECUÁRIA SUCURI LTDA., com sede na Rua São Joaquim n.º 740, Bairro do Porto, Cuiabá - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 54.976.816/0001-84 e contrato social, registrado na JUCEMAT sob n.º 930280946 em 30/11/1993. Registro anterior: 2-11.012 fls. 01 L.º 02 de 06/10/1999 deste Serviço Registral. Prot. n.º 00. O Oficial,

R-1-17.871-Prot. n.º 55.811 - Por Escritura Pública de 21 de agosto de 2002, fls. 154/155, Livro n.º 225, do 2º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Várzea Grande - MT., ASUL - AGROPECUARIA SUCURI LTDA., com sede na Rua São Joaquim n.º 740, Sala 04, Bairro do Porto, Cuiabá - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 54.976.816/0001-84, VENDEU com a Cláusula Pró-Solvendo, o imóvel desta matrícula à FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA., com sede na Rua Blumenau n.º 1.886, Sala 02, Bairro São João, Itajaí - SC., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 04.235.279/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESC sob n.º 42 2 029 1536 - 5 em 21/11/2000, pelo valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) importância essa que deverá ser creditada em favor da outorgante vendedora Asul - Agropecuária Sucuri Ltda até o dia 30/08/2002, mediante crédito na conta corrente n.º 16130-74, agência 0720 - HSBC. Guia de ITBI n.º 100/2002, DARM n.º 2247, de 26/08/2002 no valor de R\$ 1.400,00. Dou fé. Sorriso - MT., 29/08/2002. O Oficial,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MATO GROSSO - COMARCA DE SORRISO
REGISTRO DE IMÓVEIS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

AYRTON JOMPOLSKY CANAVARROS SERRA
CARLA JOMPOLSKY CANAVARROS SERRA
GISSELI MARIA GARDIN TABILE
SUBSTITUTOS

HAROLDO CANAVARROS SERRA
REGISTRADOR

AMÁBELI JULIANA DE LASSARI DE ROCCO
JEOMAR AVELINO STUANI
REGINA BOTTIN SIQUEIRA BARROS
ZULEIDE SANTINA LORENZIRAISER
ESCREVENTES

C E R T I D ã O

Certifico, a pedido de pessoa interessada, que revendo o Livro n.º 02, Registro Geral, deste Registro de Imóveis, verifiquei constar que o imóvel matriculado sob n.º **17.871** possui a seguinte CADEIA DOMINIAL:

Imóvel rural parte dos lotes Nova Ponte e Boa Esperança, situado no Município de Nova Ubiratã, Estado de Mato Grosso, com área de 2.150,00 ha (dois mil cento e cinquenta hectares), matriculado sob n.º **11.012** à fl. 01 do Livro 02, em 21/09/1999, deste 1º Serviço Registral, de propriedade de **IBICABA - AGRO PASTORIL LTDA**, registrado anteriormente sob n.º 1-473 à fl. 01 do Livro 02, em 21/02/1986 do Registro de Imóveis de Sinop-MT.

Imóvel rural parte dos lotes Nova Ponte e Boa Esperança, situado no Município de Nova Ubiratã, Estado de Mato Grosso, com área de 2.150,00 ha (dois mil cento e cinquenta hectares), em que é transmitente **IBICABA – AGRO PASTORIL LTDA** e adquirente **ASUL AGROPECUÁRIA SUCURI LTDA**, conforme Escritura Pública de Compra e Venda do 5º Serviço Notarial da Comarca de Cuiabá-MT, fls. 025/026v.º do Livro 040-K, de 02/02/1995, registrada sob n.º **2-11.012**, à fl. 01 do Livro 02 em 06/10/1999, deste 1º Serviço Registral.

Imóvel rural parte dos Lotes Nova Ponte e Boa Esperança, situado no Município de Nova Ubiratã, Estado de Mato Grosso, com área de 10,00 ha (dez hectares), em que é transmitente **ASUL - AGROPECUÁRIA SUCURI LTDA** e adquirente **FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA**, conforme Escritura Pública de Compra e Venda com a Cláusula Pró-Solvendo do 2º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Várzea Grande - MT, fls. 154/155 do Livro 225 de 21/08/2002, registrada sob n.º **1-17.871**, à fl. 01 do Livro 02, em 29/08/2002, deste 1º Serviço Registral.

Certifico que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé.

Sorriso (MT), 26 de maio de 2022.
(CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS)
A Escrevente autorizada que a subscreve:
{Assinado Digitalmente}

Ato de Notas e de Registro Código da Serventia: 173	
Selo de Controle Digital Código do Ato:176 (1) 202205.BTA05574 R\$ 51,40	



CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO Nº 42/2022

A SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei 052 de 28 de novembro de 2011, que dispõe sobre a Política Municipal de Meio Ambiente do Município de Nova Ubiratã - MT, certifica de que a propriedade abaixo mencionada, **ESTÁ LOCALIZADA EM ÁREA RURAL** no Município de Nova Ubiratã, de acordo com a Lei nº. 6.691 de 30 de Novembro de 1995.

ÁREA TOTAL:

9,9999 Hectares

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:

PARTE DOS LOTES NOVA PONTE E BOA ESPERANÇA

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Partindo da sede do município de Nova Ubiratã – MT, sob as coordenadas 55°15'6,892"W 13°2'16,197"S, seguindo pela rodovia BR-242 sentido Sorriso-MT, segue por 14 km até o trevo, segue pela MT-140 sentido distrito de Boa Esperança por 58 km até o trevo de acesso a esse distrito, sob as coordenadas 55°8'55,656"W 13°30'12,817"S, segue pela MT-338 por 5,5 km até a sede da propriedade sob as coordenadas 55°6'20,308"W 13°32'15,367"S

REQUERENTE:

ROGÉRIO ALVES

FINALIDADE:

PARA DEVIDOS FINS.

RESTRIÇÕES, DOCUMENTOS ANEXOS E CONDIÇÕES DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO: Esta Certidão de localização é VÁLIDA conforme finalidade supracitada, observando as condições deste documento, bem como seus anexos que, embora não transcritos, são parte integrante do mesmo. O presente tem fins exclusivo de Localização, não isenta empreendimento das adequações e responsabilidades exigidas pela Legislação Ambiental Vigente, não implicará também, por parte da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e perante terceiros, em Certificação de qualidade ou posse nem juízes de valor ou qualquer espécie. Apenas de que a área mencionada na matrícula está localizada ou não no Município de Nova Ubiratã.

Nova Ubiratã - MT, 18 de agosto de 2022.


Leonardo Fernandes Ramos

Secretário Municipal de Meio Ambiente



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

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: FAZENDA PIRATINHA / GLEBA 3
Proprietário: ASUL AGROPECUÁRIA S/A
Matrícula do imóvel: 503 (3 de 4)
Município/UF: Nova Ubiratã-MT ... e outros

Natureza da Área: Particular
CNPJ: 54.976.816/0001-84
Código INCRA/SNCR: 9010401638995
Cartório (CNS): (15.450-0) Nova Ubiratã - MT

Responsável Técnico: LUIZ FERNANDO BOHNENBERGER DOS SANTOS
Formação: Técnico de Grau Médio em Agrimensura
Código de credenciamento: BNES

Conselho Profissional: 03500700160/MT
Documento de RT: BR20190361349 - MT
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 20.196,57 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
PERU-M-0022	-55°06'50,314"	-13°27'50,466"	467,68	BNES-M-00193	164°30'	7668,77	CNS: 15.450-0 Mat. 140 FAZENDA RIO BONITO
BNES-M-00193	-55°05'42,185"	-13°31'50,914"	480,06	BNES-M-00198	219°29'	1429,28	CNS: 06.427-9 Mat. 11013 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 5
BNES-M-00198	-55°06'12,409"	-13°32'26,805"	486,025	BNES-M-00226	309°16'	190,01	RODOVIA ESTADUAL MT-338
BNES-M-00226	-55°06'17,301"	-13°32'22,892"	485,898	BNES-M-00229	39°06'	333,29	CNS: 06.427-9 Mat. 17871 FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
BNES-M-00229	-55°06'10,309"	-13°32'14,478"	484,366	BNES-M-00228	309°06'	299,99	CNS: 06.427-9 Mat. 17871 FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
BNES-M-00228	-55°06'18,049"	-13°32'08,320"	484,303	BNES-M-00227	219°06'	333,31	CNS: 06.427-9 Mat. 17871 FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
BNES-M-00227	-55°06'25,041"	-13°32'16,735"	485,708	BNES-M-00230	309°02'	1478,65	RODOVIA ESTADUAL MT-338
BNES-M-00230	-55°07'03,229"	-13°31'46,427"	476,651	BNES-M-00240	346°39'	553,62	CNS: 15.450-0 Mat. 503 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 1
BNES-M-00240	-55°07'07,477"	-13°31'28,900"	471,337	BNES-V-01649	313°09'	212,18	CNS: 15.450-0 Mat. 503 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 1
BNES-V-01649	-55°07'12,624"	-13°31'24,178"	469,805	BNES-V-01648	13°30'	145,43	CNS: 15.450-0 Mat. 503 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 1
BNES-V-01648	-55°07'11,495"	-13°31'19,577"	468,351	BNES-V-01647	10°38'	134,03	CNS: 15.450-0 Mat. 503 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 1
BNES-V-01647	-55°07'10,672"	-13°31'15,291"	466,993	BNES-V-01646	337°11'	61,98	CNS: 15.450-0 Mat. 503 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 1
BNES-V-01646	-55°07'11,471"	-13°31'13,432"	466,287	BNES-V-01645	02°16'	98,61	CNS: 15.450-0 Mat. 503 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 1
BNES-V-01645	-55°07'11,341"	-13°31'10,226"	465,292	BNES-V-01644	350°54'	127,27	CNS: 15.450-0 Mat. 503 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 1

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

BNES-V-01644	-55°07'12,010"	-13°31'06,137"	464,524	BNES-V-01643	355°54'	89,02	CNS: 15.450-0 Mat. 503 FAZENDA PIRATINHA – GLEBA 1
BNES-V-01643	-55°07'12,221"	-13°31'03,248"	463,379	BNES-V-01642	344°29'	395,6	RIO FERRO
BNES-V-01642	-55°07'15,738"	-13°30'50,845"	459,835	BNES-V-01641	345°51'	349,38	RIO FERRO
BNES-V-01641	-55°07'18,577"	-13°30'39,822"	458,348	BNES-V-01640	332°19'	304,59	RIO FERRO
BNES-V-01640	-55°07'23,280"	-13°30'31,045"	456,115	BNES-V-01639	342°08'	238,51	RIO FERRO
BNES-V-01639	-55°07'25,711"	-13°30'23,658"	455,098	BNES-V-01638	342°09'	238,54	RIO FERRO
BNES-V-01638	-55°07'28,141"	-13°30'16,270"	454,886	BNES-V-01637	350°22'	257,93	RIO FERRO
BNES-V-01637	-55°07'29,576"	-13°30'07,996"	453,176	BNES-V-01636	355°33'	400,22	RIO FERRO
BNES-V-01636	-55°07'30,605"	-13°29'55,013"	450,747	BNES-P-01930	331°37'	265,28	RIO FERRO
BNES-P-01930	-55°07'34,798"	-13°29'47,419"	442,761	BNES-V-01650	318°44'	5,93	RIO FERRO
BNES-V-01650	-55°07'34,928"	-13°29'47,274"	442,761	BNES-P-01931	318°42'	143,83	RIO FERRO
BNES-P-01931	-55°07'38,084"	-13°29'43,758"	442,796	BNES-P-01932	310°33'	138,52	RIO FERRO
BNES-P-01932	-55°07'41,583"	-13°29'40,827"	439,726	BNES-P-01933	308°57'	110,36	RIO FERRO
BNES-P-01933	-55°07'44,436"	-13°29'38,569"	439,194	BNES-P-01934	313°49'	95,51	RIO FERRO
BNES-P-01934	-55°07'46,727"	-13°29'36,417"	439,463	BNES-P-01935	319°03'	124,51	RIO FERRO
BNES-P-01935	-55°07'49,440"	-13°29'33,357"	438,171	BNES-P-01936	318°56'	211,83	RIO FERRO
BNES-P-01936	-55°07'54,066"	-13°29'28,160"	438,998	BNES-P-01937	337°24'	217,57	RIO FERRO
BNES-P-01937	-55°07'56,845"	-13°29'21,624"	438,843	BNES-P-01938	12°02'	93,37	RIO FERRO
BNES-P-01938	-55°07'56,197"	-13°29'18,653"	437,152	BNES-P-01939	31°22'	56,15	RIO FERRO
BNES-P-01939	-55°07'55,225"	-13°29'17,093"	437,075	BNES-P-01940	21°37'	70,45	RIO FERRO
BNES-P-01940	-55°07'54,362"	-13°29'14,962"	437,71	BNES-P-01941	28°43'	41,18	RIO FERRO
BNES-P-01941	-55°07'53,704"	-13°29'13,787"	437,93	BNES-P-01942	359°58'	66,36	RIO FERRO
BNES-P-01942	-55°07'53,705"	-13°29'11,628"	439,619	BNES-P-01943	330°07'	48,8	RIO FERRO
BNES-P-01943	-55°07'54,513"	-13°29'10,251"	439,482	ATE-M-0109	316°37'	52,84	RIO FERRO
ATE-M-0109	-55°07'55,720"	-13°29'09,001"	438,57	PERU-M-0022	39°11'	3113,88	CNS: 15.450-0 Mat. 4640 FAZENDA TECA

CERTIFICAÇÃO: f0454770-ca56-4bda-a93b-413999034166

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: 22/08/2019 10:30

Data da Geração: 10/06/2022 11:22

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.incr.gov.br/autenticidade/f0454770-ca56-4bda-a93b-413999034166/>



Memorial Descritivo

Denominação: FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.

Proprietário: MF FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.

Matrícula do imóvel: nº17871.

Responsável Técnico: José Carlos Santos Brito

CREA/SP: 5061731165.

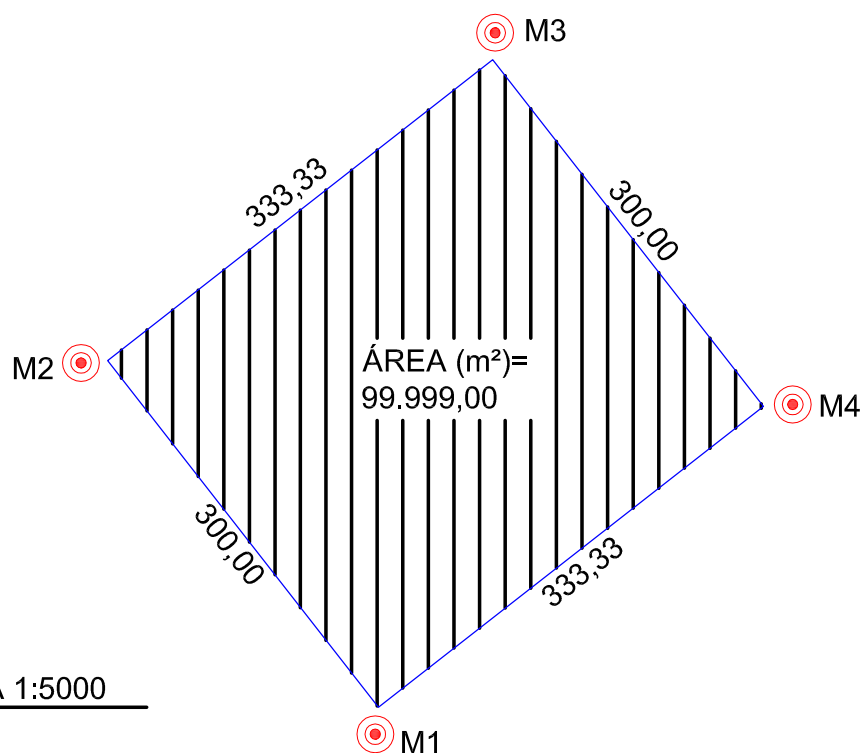
Área (m²): 99.999,00.

Perímetro (m): 1.266,66.

DESCRIÇÃO					
VÉRTICES			SEGMENTOS		
CÓDIGO	LATITUDE	LONGITUDE	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)	CONFRONTAÇÕES
M1	13°32'19.37"S	55° 6'20.05"O	322°00'32"	300,00	RODOVIA MT 338
M2	13°32'14.10"S	55° 6'16.58"O	52°00'32"	333,33	ÁREA REMANESCENTE
M3	13°32'16.21"S	55° 6'14.82"O	142°00'32"	300,00	ÁREA REMANESCENTE
M4	13°32'22.58"S	55° 6'17.83"O	322°00'32"	333,33	ÁREA REMANESCENTE
M5	13°32'33.16"S	55° 6'5.32"O	322°00'32"	473,00	RODOVIA MT 338

José Carlos Santos Brito

Engenheiro Civil - CREA/SP: 5061731165

**SITUAÇÃO SEM ESCALA:****DELIMITAÇÃO DE ÁREA RURAL:****Descrição do Perímetro:**

Partindo do marco 1, situado em ponto comum com área remanescente e a faixa de domínio direita de estrada vacinal sentido sul-norte; segue com Latitude 13°32'19,37"S, Longitude 55°6'20,5"O e Azimute Magnético 322°00'32" e distância de 300m até o marco 2, divisando com a faixa de domínio direita da estrada vacinal sentido sul-norte, segue com Latitude 13°32'14,10"S, Longitude 55°6'16,58"O e Azimute Magnético 52°00'32" e distância de 333,33m até o marco 3; divisando com área remanescente; segue com Latitude 13°32'16,21"S, Longitude 55°6'14,82"O e Azimute Magnético 142°00'32" e distância de 300m até o marco 4; divisando com área remanescente; segue com Latitude 13°32'22,58"S, Longitude 55°6'17,83"O e Azimute Magnético 232°00'32" e distância de 333,33m até o marco 1. Tendo como referência o marco 5 situado em ponto comum com área remanescente a faixa de domínio esquerda de estrada vacinal sentido norte-sul; segue com Latitude 13°32'33,16"S, Longitude 55°6'5,32"O e Azimute Magnético 322°00'32" e distância de 473m.

Área total delimitada (m²) = 99.999,00**Perímetro total delimitado (m) = 1.266,66**

Denominação:	
Parte dos Lotes Nova Ponte e Boa Esperança - Nova Ubiratã - MT	
Proprietário:	
MF FERTLOGS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.	
Matrícula do Imóvel:	Cartório de Registro de Imóveis:
nº 17871	Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso - MT
Localização:	
Rodovia MT 338 - Nova Ubiratã - MT.	

Natureza:	
Particular	
Responsável Técnico:	
José Carlos Santos Brito	
Formação:	Conselho Profissional:
Engenheiro Civil	CREA/SP
A.R.T.:	
28027230191527822	