

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

NATUREZA AVALIATÓRIA

LAUDO TÉCNICO JUDICIAL

AUTOS: 1001211-91.2022.8.11.0037

REQUERENTE: ANTÔNIO ALVES DA SILVA JUNIOR

REQUERIDA: DENIS GEISSON DE SOUZA FARDIN E OUTROS

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

PROTOCOLO INTERNO: 01.0009.10904.240424-JEMT

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



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 25/09/2025 08:22:04
Número do documento: 25061009262555800000183246933
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061009262555800000183246933>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 10/06/2025 09:26:25

6.4. DESCRIÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DA ÁREA

Com base na vistoria *in loco* e através de imagens de satélite da área, foram realizadas as devidas constatações acerca da localização, ocupação e limites da propriedade. Para os cálculos foram utilizadas as dimensões do CAR, sendo esses reproduzidos em ambiente SIG (Sistema de Informação Geográfica), através do programa QGIS.

Quanto a matrícula nº 18.460, em consulta à base de dados do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária) foi verificada a certificação da mesma sob parcela 90001581-1487-4c23-9ebd-fe2031bdc5a5. Ainda, em análise ao CAR (Cadastro Ambiental Rural), encontrou-se cadastro da referida área sob parcela MT-5106307-12763B9EA81943C1AD2838BAF7A7A440.

A matrícula nº 6.975, por sua vez, não possui certificação SIGEF. Quanto ao CAR, verificou-se que a referida matrícula não possui cadastro individual, isto é, está inserida em um CAR juntamente com outras matrículas alheias a esta perícia.

Desta forma, diante da necessidade de individualização da área para a correta avaliação, ainda, tendo em vista que o perímetro individualizado não foi apresentado pelas partes, tampouco houve o comparecimento na vistoria *in loco* para que pudessem indicar o mesmo, foi necessário a plotagem da matrícula constante nos Autos, razão pela qual o perímetro apresentado neste laudo remete aos exatos termos da matrícula do imóvel nº 6.975.

Os mapas de uso e ocupação dos imóveis estão demonstrados a seguir, ilustrando a diferenciação da cobertura vegetal existente nas propriedades, compreendida por floresta plantada, vegetação nativa, pastagem e complexo sede.

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

10. CONCLUSÃO

Conforme exposto ao longo do trabalho, a perícia técnica tem como finalidade proceder a avaliação técnica dos imóveis. Realizados todos os procedimentos de cunho avaliatório, conforme descritos no corpo deste Laudo Técnico Pericial, apresenta-se a conclusão que segue:

I. Para o imóvel de **matrícula nº 18.460**, foram valorados:

- a) **R\$ 72.957,32 (setenta e dois mil novecentos e cinquenta e sete reais e trinta e dois centavos)** para as benfeitorias não reprodutivas;
- b) **R\$ 952.970,64 (novecentos e cinquenta e dois mil novecentos e setenta reais e sessenta e quatro centavos)** para as benfeitorias reprodutivas;
- c) **R\$ 42.008,35 (quarenta e dois mil e oito reais e trinta e cinco centavos)** por hectare;
- d) **R\$ 12.803.557,97 (doze milhões oitocentos e três mil quinhentos e cinquenta e sete reais e noventa e sete centavos)** para a superfície de 304,7865 hectares.

II. Para o imóvel de **matrícula nº 6.975**, foram valorados:

- a) **R\$ 123.263,28 (cento e vinte três mil duzentos e sessenta e três reais e vinte oito centavos)** para as benfeitorias reprodutivas;
- b) **R\$ 43.886,40 (quarenta e três mil oitocentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos)** por hectare;
- c) **R\$ 1.731.608,13 (um milhão setecentos e trinta e um mil seiscentos e oito reais e treze centavos)**, para a superfície de 39,4566 hectares.



11. ENCERRAMENTO

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

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente Laudo Técnico Avaliatório em uma única via, lavrada no anverso de 33 (trinta e três) folhas de papel timbrado, sendo 02 (duas) folhas de rosto e 31 (trinta e uma) outras numeradas de 03 (três) a 33 (trinta e três) estando devidamente registrado em livro de protocolo interno, sob o nº 01.0009.10904.240424-JEMT.

Respeitosamente,

Cuiabá (MT), 10 de junho de 2025.

Fabio Rocha Nimer
Economista, Perito e Avaliador
CORECON/MS 1.033 – 20ª Região

Miguel Subtil de Oliveira Filho
Engenheiro Agrônomo
CREA: MS nº 4938D - MT 2019039963D

PROTOCOLO INTERNO: 01.0009.10904.240424-JEMT

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

33

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



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 25/09/2025 08:22:04
Número do documento: 25061009262555800000183246933
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061009262555800000183246933>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 10/06/2025 09:26:25



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



Denominação: FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA
Proprietário(a): XXXXXXn Everton de Souza XXXXXX
Transcrição do imóvel: Proc nº2296-02.200... continua na página
Município/UF: Paranatinga-MT
Responsável Técnico(a): IDANIR CESAR RACOSKI
Formação: Engenheiro(a) Agrônomo(a)
Código de credenciamento: B12
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 304,7933 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: ***.239.948**
Código INCRA/SNCR: 9010241065853
Cartório (CNS): (06.327-1) Paranatinga - MT

Conselho Profissional: 11.393/D/MT
Documento de RT: 1220200048035 - MT
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 7.924,83 m **Azimuthes:** Azimuthes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuth	Dist. (m)	Confrontações
CZI-M-3214	-54°04'38,358"	-14°19'34,904"	535,16	B12-M-0230	98°13'	876,58	CNS: 06.327-1 Mat. 1525 Fazenda Chapadão - REYNALDO DE ARAUJO SANCHEZ
B12-M-0230	-54°04'09,409"	-14°19'38,980"	535,36	B12-M-0231	137°30'	497,05	ÁREA DEVOLUTA
B12-M-0231	-54°03'58,205"	-14°19'50,904"	535,09	B12-M-0232	84°38'	750,06	ÁREA DEVOLUTA
B12-M-0232	-54°03'33,286"	-14°19'48,628"	536,18	CZI-M-2699	172°07'	1059,66	ÁREA DEVOLUTA
CZI-M-2699	-54°03'28,439"	-14°20'22,778"	536,24	CZI-V-5970	224°57'	157,05	CNS: 06.327-1 Mat. 11088 Fazenda Real
CZI-V-5970	-54°03'32,142"	-14°20'26,394"	536,91	CZI-V-5971	239°36'	80,7	Estrada Municipal
CZI-V-5971	-54°03'34,465"	-14°20'27,722"	535,63	CZI-M-2551	261°11'	80,26	Estrada Municipal
CZI-M-2551	-54°03'37,112"	-14°20'28,122"	539,52	CZI-M-2550	273°23'	1868,08	Estrada Municipal
CZI-M-2550	-54°04'39,339"	-14°20'24,519"	539,01	CZI-V-5951	06°06'	131,79	CNS: 06.327-1 Mat. 897 Fazenda Nossa Senhora Aparecida - HÉLIO SARTORI
CZI-V-5951	-54°04'38,872"	-14°20'20,255"	541,75	CZI-V-5952	342°20'	125,48	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5952	-54°04'40,142"	-14°20'16,366"	543,57	CZI-V-5953	358°08'	202,66	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5953	-54°04'40,362"	-14°20'09,776"	545,2	CZI-V-5954	23°41'	98,75	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5954	-54°04'39,039"	-14°20'06,834"	547,85	CZI-V-5955	322°33'	175,26	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5955	-54°04'42,594"	-14°20'02,306"	546,2	CZI-V-5956	199°23'	82,08	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5956	-54°04'43,504"	-14°20'04,825"	550,64	CZI-V-5957	308°51'	116,07	Rio Tamitatoala ou Batovi

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



CZI-V-5957	-54°04'46,519"	-14°20'02,456"	549,34	CZI-V-5958	304°19'	100,22	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5958	-54°04'49,281"	-14°20'00,617"	550,5	CZI-V-5959	268°51'	157,41	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5959	-54°04'54,533"	-14°20'00,720"	549,83	CZI-V-5960	351°22'	161,59	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5960	-54°04'55,342"	-14°19'55,522"	550,35	CZI-V-5961	344°33'	113,76	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5961	-54°04'56,353"	-14°19'51,955"	553,16	CZI-V-5962	76°10'	68,27	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5962	-54°04'54,141"	-14°19'51,424"	535,69	CZI-V-5963	351°06'	177,47	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5963	-54°04'55,056"	-14°19'45,720"	539,52	CZI-V-5964	78°19'	68,63	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5964	-54°04'52,813"	-14°19'45,268"	539,01	CZI-V-5965	341°39'	75,79	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5965	-54°04'53,609"	-14°19'42,927"	541,75	CZI-V-5966	79°02'	86,77	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5966	-54°04'50,767"	-14°19'42,391"	543,57	CZI-V-5967	111°33'	56,6	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5967	-54°04'49,010"	-14°19'43,068"	545,2	CZI-V-5968	50°11'	98,18	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5968	-54°04'46,494"	-14°19'41,022"	547,85	CZI-V-5969	03°24'	100,05	Rio Tamitatoala ou Batovi
CZI-V-5969	-54°04'46,295"	-14°19'37,773"	546,2	B12-V-0825	56°27'	38,73	Rio Tamitatoala ou Batovi
B12-V-0825	-54°04'45,218"	-14°19'37,077"	550,64	B12-V-0826	56°23'	45,03	Rio Tamitatoala ou Batovi
B12-V-0826	-54°04'43,967"	-14°19'36,266"	549,34	B12-V-0827	142°21'	33,89	Rio Tamitatoala ou Batovi
B12-V-0827	-54°04'43,276"	-14°19'37,139"	550,58	B12-V-0828	114°13'	41,99	Rio Tamitatoala ou Batovi
B12-V-0828	-54°04'41,999"	-14°19'37,700"	549,88	B12-V-0829	29°45'	45,87	Rio Tamitatoala ou Batovi
B12-V-0829	-54°04'41,239"	-14°19'36,404"	550,35	B12-V-0830	314°07'	37,86	Rio Tamitatoala ou Batovi
B12-V-0830	-54°04'42,146"	-14°19'35,547"	553,16	CZI-M-3214	80°07'	115,22	Rio Tamitatoala ou Batovi

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

Página 2/3



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 25/09/2025 08:22:04
Número do documento: 25061009262579800000183246935
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061009262579800000183246935>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 10/06/2025 09:26:25

Num. 197003872 - Pág. 31

CERTIFICAÇÃO: 90001581-1487-4c23-9ebd-fe2031bdc5a5

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: 14/04/20 11:26

Data da Geração: 05/06/25 16:58

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

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

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/90001581-1487-4c23-9ebd-fe2031bdc5a5/

Matrícula do imóvel: continuação da página 1: Proc nº2296-02.2008.811.004 - Cod. 2352/nº390/2008.

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

Página 3/3



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 25/09/2025 08:22:04

Número do documento: 25061009262579800000183246935

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061009262579800000183246935>

Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 10/06/2025 09:26:25



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5106307-12763B9EA81943C1AD2838BAF7A7A440	Data da Inscrição: 24/07/2020	Data da Última Retificação: 24/07/2020
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 305,25 ha		Módulos Fiscais: 3,39
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 14°20'03,19" S	Longitude: 54°04'11,36" O
Município: Paranatinga		Unidade da Federação: MT
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

- Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
- As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
- As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
- Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
- Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	55,78
Área Rural Consolidada	244,69
Área de Servidão Administrativa	0,00





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5106307-12763B9EA81943C1AD2838BAF7A7A440	Data da Inscrição: 24/07/2020	Data da Última Retificação: 24/07/2020
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	55,78
Área de Reserva Legal Proposta	0,00
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	42,53
APP em Área Rural Consolidada	8,08
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	34,45

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5106307-12763B9EA81943C1AD2838BAF7A7A440	Data da Inscrição: 24/07/2020	Data da Última Retificação: 24/07/2020
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-49,48
Área de Reserva Legal a recompor	0,00
Áreas de Preservação Permanente a recompor	1,30
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 05/06/25 17:02

