

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

AUTOS: 0009496-71.2014.8.11.0037 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO CERRADO - SICREDI VALE DO CERRADO

REQUERIDO: DJALMA VIEIRA E LUCIANO GOMES DA COSTA

OBJETO: Apresentação do LAUDO TÉCNICO PERICIAL e pedido de expedição de ALVARÁ dos honorários periciais.

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITORIAS, devidamente Registrada no CREA/MS sob nº 8.961, CREA-MT nº 28.644, CORECON/MS nº 052 e CRC/MS n. 001711/O-7, com endereço comercial estabelecido na Av. Hist. Rubens de Mendonça, nº. 1.856, Edifício Office Tower, Sala 1403 – 14º Andar – Bosque da Saúde – CEP 78.050-000 – CUIABÁ (MT), Tel.: (65) 3052-7636, Cel.: (67) 98418-7773, e ainda, endereço eletrônico cuiaba@realbrasil.com.br, para onde poderão ser dirigidas as intimações, nos termos do estabelecido no art. 465, § 2º Inciso III do CPC, honrada com o *munus* confiado, vem através de seus representantes legais **FERNANDO VAZ GUIMARÃES ABRAHÃO**, brasileiro, casado, Economista e Contador – CORECON/MS n. 1.024 e CRC/MS n. 014868/O-5; e **FABIO ROCHA NIMER**, brasileiro, casado, Economista – CORECON/MS n. 1.033; com reverência e acatamento, EXPOR e REQUERER:

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 KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620

1

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

- 1) Concluídos os trabalhos periciais a que esta Empresa de Perícias foi honrosamente nomeada, este corpo técnico **INFORMA** a **APRESENTAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, atendendo prontamente aos dispostos do Art. 156 do CPC.
- 2) Diante do exposto, por meio desta, este Perito **REQUER** que seja autorizada a expedição do **ALVARÁ PARA LEVANTAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS**, na importância de **R\$ 6.490,00 (SEIS MIL E QUATROCENTOS E NOVENTA REAIS)**, em vista dos comprovantes de pagamento juntados pela parte Requerida conforme id. 125274503 - Pág. 2 e id. 125274505 - Pág. 2, os quais poderão ser depositados em conta bancária deste Perito com os devidos acréscimos legais, a seguir especificada:

DADOS BANCÁRIOS

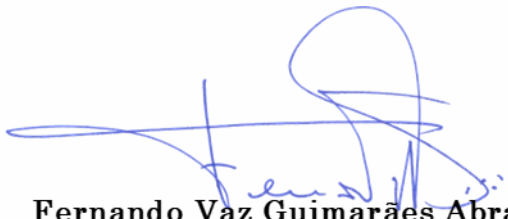
TITULAR	Real Brasil Consultoria
CNPJ	07.957.255/0002-77
BANCO	Bradesco (237)
AGÊNCIA	5247
CONTA CORRENTE	0133450-6
CHAVE PIX	07.957.255/0002-77

Esta empresa, por meio de sua equipe técnica, coloca o portfólio de serviços a dispor desse Juízo e agradece a confiança.

Cordialmente,

Cuiabá (MT), 31 de janeiro de 2024


Fabio Rocha Nimer
Economista, Perito e Avaliador
CORECON/MS nº 1.033 – 20ª Região


Fernando Vaz Guimarães Abrahão
Economista, Contador, Perito e Avaliador
CORECON/MS nº 1.024 – 20ª Região
CRC/MS nº 014868/O-5
PROTOCOLO: 01.0009.9312.290323-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 KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620



LAUDO TÉCNICO PERICIAL

NATUREZA AVALIATÓRIA

LAUDO TÉCNICO JUDICIAL

AUTOS: 0009496-71.2014.8.11.0037

REQUERENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO
VALE DO CERRADO - SICREDI VALE DO CERRADO

REQUERIDA: DJALMA VIEIRA E LUCIANO GOMES DA COSTA

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

PROTOCOLO INTERNO: 01.0009.9312.290323-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 012.***.***-10 em 12/03/2026 10:20:56
Número do documento: 24013113424664800000135343172
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24013113424664800000135343172>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 31/01/2024 13:42:48

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

OBJETO: Encargo pericial objetivando proceder avaliação de imóvel rural com dimensão de 250,0011 hectares, denominado Fazenda Fervedor, localizado no Município de General Carneiro – MT.

***PERÍCIA DE NATUREZA AVALIATÓRIA**

CUIABÁ – MT

JANEIRO – 2024

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 012.***.***-10 em 12/03/2026 10:20:56

Número do documento: 24013113424664800000135343172

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24013113424664800000135343172>

Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 31/01/2024 13:42:48

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Aspecto de conservação de pastagem.....21

Tabela 2 – Fator de depreciação da pastagem22

Tabela 3 – Custo médio de formação de pastagem no Mato Grosso22

Tabela 4 – Valoração das benfeitorias reprodutivas23

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo
direto de dados de mercado - Regressão Linear.....25

Tabela 6 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação -
Regressão Linear.....25

Tabela 7 - Grau de precisão para o método comparativo direto de dados26

Tabela 8 - Resumo dos elementos amostrais utilizados26

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de localização da propriedade 15

Figura 2 - Climatologia do Município de General Carneiro (MT) 16

Figura 3 - Croqui de acesso à propriedade..... 17

Figura 4 - Mapa de uso e ocupação da propriedade..... 18

Figura 5 - Levantamento fotográfico da área avalianda 19



SUMÁRIO

1.	Considerações Iniciais	6
2.	Objetivo e Finalidade.....	6
3.	Informações Adicionais.....	6
4.	Aspectos Conceituais e Definições.....	7
4.1.	Elementos Probatórios	7
4.2.	Prova Pericial	8
4.3.	Prova Documental	9
4.4.	Valor	10
4.5.	Valor de Mercado.....	10
4.6.	Avaliação de imóveis rurais	11
4.7.	Laudo de avaliação	11
4.8.	Benfeitorias Reprodutivas	11
4.9.	Método Comparativo	12
5.	Leitura Técnica	12
6.	Procedimentos Técnicos.....	14
6.1.	Características da Região	15
6.2.	Croqui de Acesso da Área	17
6.1.	Vistoria Técnica.....	17
6.2.	Descrição e Materialização da Área	18
6.3.	Levantamento Fotográfico	19
6.4.	Levantamento das Benfeitorias.....	21
7.	Metodologia Aplicada.....	23
7.1.	Regressão Linear.....	24
7.2.	Enquadramento da Avaliação – NBR 14653-3:2019.....	24
8.	Formação dos Valores.....	26
8.1.	Considerações Adicionais.....	28
8.2.	Resultado do tratamento dos dados.....	28
9.	Conclusão	29
10.	Encerramento	30



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

AUTOS: 0009496-71.2014.8.11.0037 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO CERRADO - SICREDI VALE DO CERRADO

REQUERIDA: DJALMA VIEIRA E LUCIANO GOMES DA COSTA

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITORIAS, com endereço comercial estabelecido na Avenida Rubens de Mendonça nº 1.856, SL 1403, Bosque da Saúde, CEP 78050-000 – Cuiabá (MT), Tel.: (65) 3052-7636, e ainda, com endereço eletrônico cuiaba@realbrasil.com.br, registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia e 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 052, honrada com a nomeação para realizar perícia técnica vem, por intermédio de seu Representante Legal, Perito **FABIO ROCHA NIMER**, brasileiro, casado, Economista, habilitado a desenvolver Auditorias, Perícias, Avaliações e Arbitramentos, devidamente registrado junto ao CORECON/MS 20ª Região sob o nº. 1.033/MS, e na qualidade de Perito Responsável Técnico **BÁRBARA BRITO DE ALMEIDA**, brasileira, solteira, Engenheira Agrônoma, graduado pela Universidade Anhanguera UNIDERP, devidamente registrado junto ao CREA/MS, sob o nº 62399/D e CREA/MT sob nº 53345, sob a forma do presente com reverência e acatamento, apresentar **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 a nossa indicação pelo (a) Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da 3ª Vara Cível do Estado de Mato Grosso, da Comarca de Primavera do Leste, para realização do presente Laudo Técnico Pericial de Natureza Avaliatória, fomos designados a atuar como perito no processo nº 0009496-71.2014.8.11.0037, onde é parte REQUERENTE Cooperativa de Crédito Poupança e Investimento Vale do Cerrado - Sicredi Vale do Cerrado e parte REQUERIDA Djalma Vieira e Luciano Gomes da Costa.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o imóvel rural denominado Fazenda Fervedor, localizado no município de General Carneiro – MT, com dimensão total de 250,0011 hectares registrado sob matrícula de nº 25.008 do RGI da Comarca de Barra do Garças.

A perícia buscou por meio de análises técnicas e científicas, oferecer elementos **QUANTITATIVOS, QUALITATIVOS e VALORATIVOS** que venham determinar o justo valor de mercado do imóvel objeto de litígio.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Havendo por certo que a finalidade dos Autos em sínteses concerne na perícia técnica avaliatória que recai sobre a área, procedimentos que envolvem análises constatativa topográfica e dominial não serão realizadas. À vista disto, as perimetrais utilizadas no presente laudo de cunho avaliatório terão como base perímetros apresentando nos Autos, vistoria técnica *in loco*, e eventuais certificações junto ao INCRA/SIGEF e demais órgãos vigentes.

Esta avaliação considera as propriedades livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área. Cumpre ressaltar que no presente laudo não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos

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



Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal dos imóveis perante os mesmos.

4. 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.

Assim, os estudos e análises buscaram em seu levantamento e elaboração, atender às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis ao caso em apreço, sobretudo às normas da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, especificamente a **NBR 14.653-3:2019**, bem como as recomendações e conceitos delineados pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

Antes da apresentação da metodologia adotada para fins de desenvolvimento deste trabalho de avaliação, cabe conceituar e definir alguns **termos técnicos** os quais serão necessários para a compreensão da metodologia e critérios técnicos aqui adotados, que são apresentados como segue:

4.1. 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*”.

4.2. 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 associadas 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).

4.3. 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, subscrito: 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. Porém, 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”*.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Define o trabalho avaliatório rural desenvolvido por meio de metodologia adequada e que atende a todos aos requisitos expostos nas diretrizes da ABNT NBR 14653-3, tal metodologia determina os graus de fundamentação e precisão alcançado no laudo de avaliação.

4.7. 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.

4.8. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

São obras ou serviços que se realizam num bem com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados, sem destruição, fratura ou danos. Podem ser classificadas em três tipos:

- 1- **NECESSÁRIAS:** São as indispensáveis para conservar o bem ou evitar a sua deterioração;
- 2- **ÚTEIS:** São as que aumentam o valor do bem ou facilitam o seu uso, embora sejam dispensáveis para a utilidade do mesmo;
- 3- **VOLUPTUÁRIAS:** São as que têm exclusiva utilidade para quem as faz, com finalidade de mero recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem.



4.9. MÉTODO COMPARATIVO

Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido por comparação direta com outros imóveis, por amostragens de dados contemporâneos de mercado. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitadas as especificações definidas nas normas de avaliações pertinentes da ABNT NBR 14653-3:2019, para imóveis rurais.

5. LEITURA TÉCNICA

Na data de 06 de novembro de 2014, a parte Requerente figurada por Cooperativa de Crédito Poupança e Investimento Vale do Cerrado - Sicredi Vale do Cerrado entra com ação de “*Execução de Título Extrajudicial*” em face de Djalma Vieira e Luciano Gomes da Costa.

Na inicial, alega a Requerente que é credora dos Requeridos pela Cédula de Crédito Bancário nº B40531238-3, pois os réus haviam deixado de quitar as parcelas acordadas. Destarte, pugnou a Requerente pela citação dos mesmos para que efetuassem o pagamento e, caso não os fizessem, que fosse determinada a penhora de valor suficiente a quitação do débito.

O pedido foi acatado pelo MM. Juízo, que deferiu a citação dos Requeridos para que realizassem o pagamento em até três dias, no entanto, após citados, não houve o adimplemento do valor, ocasião em que a Requerente indicou bens dos réus a penhora, sendo um imóvel rural de matrícula de nº 25.008 do CRI de Barra do Garças e outro de matrícula de nº 10.662 do CRI de Poxoréu.

Diante o exposto, foi determinada a penhora bem como a averbação nas respectivas matrículas. Na data de 19 de junho de 2015 foi realizada avaliação do imóvel de matrícula nº 25.008 por Oficial de Justiça, que atribuiu ao hectare o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Em contestação a parte Requerida afirmou ter sido aprovado seu Plano de Recuperação Judicial, havendo desta forma a novação dos créditos, sendo que o pagamento à Requerente se daria exclusivamente nos termos do plano aprovado, pugnando assim pela liberação das penhoras impostas aos imóveis retromencionados.

A Requerente, por sua vez, apresenta impugnação à contestação, aduzindo que o processo em tela diz respeito aos sócios da empresa recuperando citada pelos Requeridos, sendo tal empresa estranha a presente lide, pugnando por tramitação regular do processo em tela.

Dessarte, foi deferido pelo MM. Juízo a realização de leilão público para alienação do imóvel de matrícula nº 25.008, ocasião em que foi nomeado um leiloeiro judicial, restando o ato infrutífero, sem arrematantes. Após anos de inércia processual, foi designado novo leilão público e leiloeiro judicial, sendo impugnado pelos Requeridos sob alegação de defasagem do preço de avaliação da propriedade, vez que já havia passado anos do Auto de Avaliação do Oficial de Justiça, requerendo assim nova vistoria no imóvel.

Após entraves e delongas ante aos desacordos entre as partes, a MM. Juíza de Direito determinou a realização de perícia judicial com o intuito de constatar o real valor do imóvel rural para posterior hasta pública, ocasião em que fomos nomeados ao encargo avaliatório, conforme segue:

Id. 113624074 - Pág. 2

“No entanto, da análise dos autos, observo que a avaliação do imóvel rural em questão ocorreu no ano de 2015, com posterior atualização pela contadoria no ano de 2021, de modo que deve ser nomeado perito oficial para realização de nova perícia, com o intuito de constatar o real valor do bem para fins de hasta pública.

[...]

Assim, nomeio como perito judicial a empresa REAL BRASIL CONSULTORIA E PERÍCIAS LTDA, com sede na Av. Rubens de Mendonça, nº 1856, Sala 408 – 4ª Andar, Bosque da Saúde,

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

Cuiabá/MT, telefone: (65) 3052-7636, email:
contato@realbrasilconsultoria.com [...].”

Concordamos com o referido encargo e após decurso de prazo e manifestações das partes, designamos data e hora para instalação dos trabalhos periciais junto à vistoria técnica *in loco*.

6. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

Com vistas a atender aquilo que foi determinado pelo M.M. Juízo, procedeu-se o estudo minucioso dos dados disponibilizados pelas partes nos Autos, reprodução dos limites da área objeto de avaliação e a definição da metodologia empregada, sendo realizados os seguintes procedimentos técnicos:

- I. Proceder levantamento *in loco* na propriedade objeto da Perícia, onde deverão ser realizadas vistorias e constatações referentes as condições de uso e ocupação, estado de conservação de eventuais culturas, pastagens, construções rurais e benfeitorias;
- II. Realizar diligências em imobiliárias, corretores, órgãos públicos entre outros, a fim de obter informações técnicas sobre panorama da região, as vantagens comparativas, entre outros elementos de análise objetivando a realização da Avaliação da referida área;
- III. Determinação do valor de mercado das eventuais benfeitorias relacionadas, construções e/ou máquinas, padrão construtivo, condições de uso, estado de conservação, dentre outras, objetivando a obtenção atual do valor de mercado;
- IV. Análise de imagens de satélite na área em discussão para identificar as condições de uso e ocupação do solo e determinação da alocação da área objeto de discussão para consequente elaboração de Mapa Perimetral;
- V. Por fim, Elaboração de Laudo Técnico Pericial Conclusivo apresentando respostas aos eventuais quesitos formulados pelas partes e resultados apurados em cada fase do trabalho realizado.

Nos itens relacionados a seguir, estão elucidados cada um dos elementos intrínsecos observados no decorrer das análises documentais, estudo de mercado e vistoria técnica *in loco*. Ao final, serão apresentadas as conclusões que os trabalhos alcançaram.

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

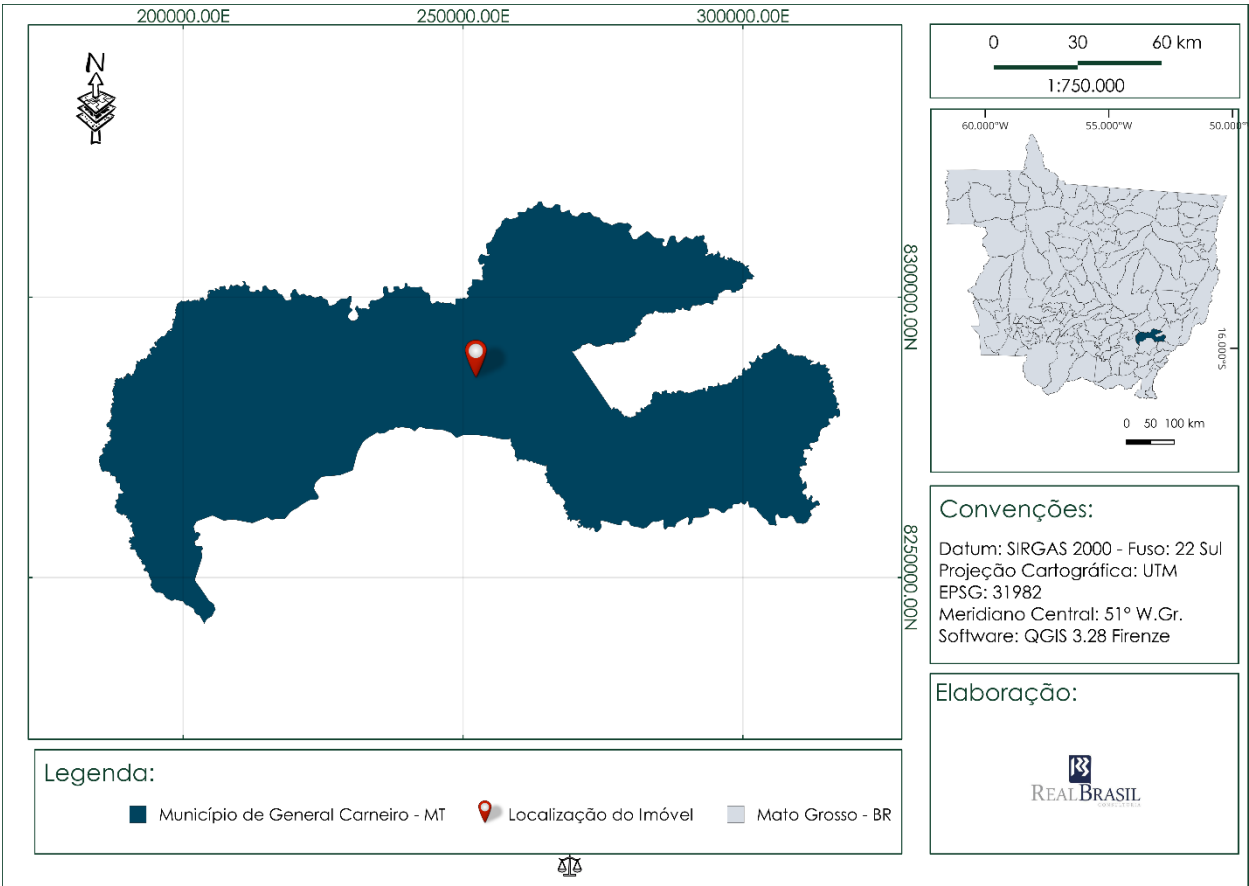


6.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A área objeto de avaliação está localizada no Município de General Carneiro, região Centro-Oeste do Brasil, Sudeste do Mato Grosso. O Município se estende por área de 4.514,917 km², possui altitude média aproximada de 343,0 metros acima do nível do mar e faz divisa com os municípios de Barra do Garças, Pontal do Araguaia, Tesouro, Poxoréu e Novo São Joaquim.

A Figura 1 ilustra a situação da área avalianda, além de sua conjuntura em relação ao Município de General Carneiro e todo o território Estadual.

Figura 1 - Mapa de localização da propriedade



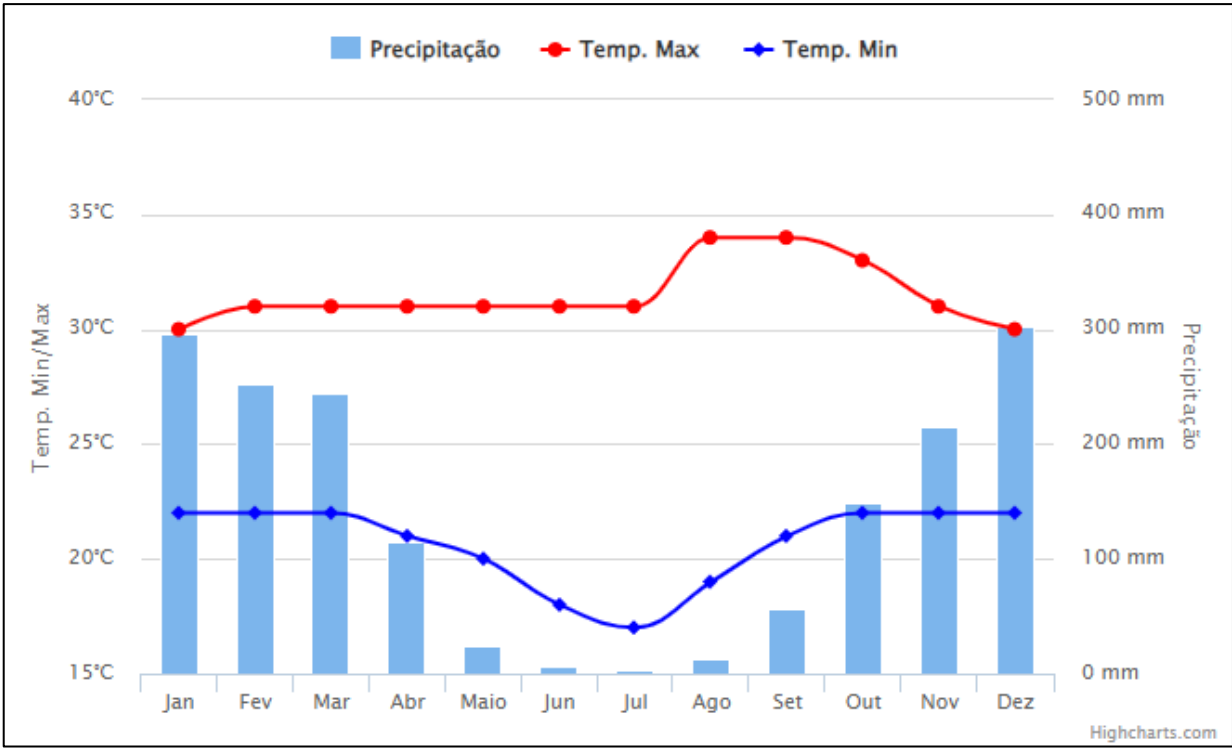
Através da base de dados da EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) foi observado que a região está sob tipologia de Neossolos Quartzarenicos Orticos, Latossolos Vermelho-Amarelos Distroficos e Neossolos Litolicos Distroficos.



O Clima do município é tropical quente e sub-úmido, apresentando verão chuvoso e inverno seco, se mostrando o mês de julho mais seco e ameno. Os maiores índices de precipitação pluviométrica são registrados nos meses de novembro a março e a precipitação média anual é de 1.677 mm.

No gráfico apresentado pela Figura 2, estão incluídas as médias climatológicas de precipitação pluviométrica e as temperaturas mínimas e máximas do Município de General Carneiro, estimadas em função de uma série de dados coletados nos últimos anos.

Figura 2 - Climatologia do Município de General Carneiro (MT)



Dado o exposto acima, observa-se que as condições climáticas da região contribuem para que o município tenha alto potencial para as atividades agropecuárias, com boa distribuição de chuvas na maior parte do ano.

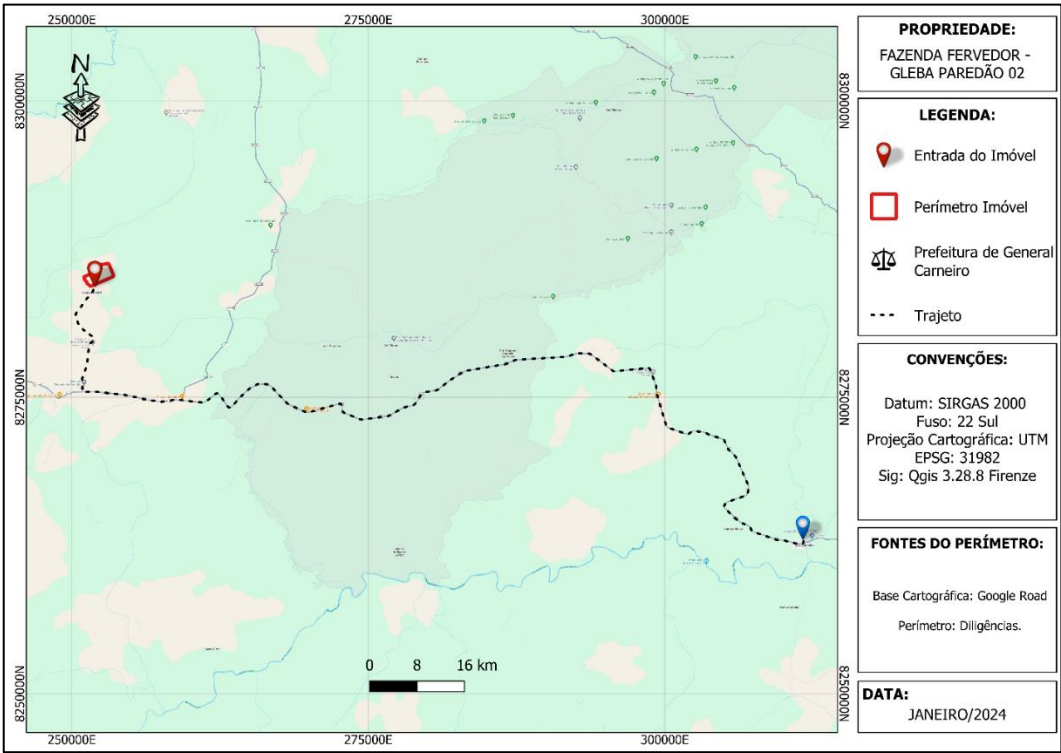
Ainda, de acordo com o IMEA (Instituto Mato-Grossense de Economia Agropecuária), o município de Primavera do Leste se caracteriza pelas atividades voltadas à agricultura, enquanto Barra do Garças é voltado principalmente a pecuária, estando General Carneiro localizado geograficamente entre os dois polos.



6.2. CROQUI DE ACESSO DA ÁREA

A propriedade objeto de perícia está situada cerca de 89,0 quilômetros da Prefeitura Municipal de General Carneiro. O acesso se dá em sua maior parte por vias pavimentadas e de boa trafegabilidade, através da BR-070, na sequência é demonstrado o croqui de acesso.

Figura 3 - Croqui de acesso à propriedade



6.1. VISTORIA TÉCNICA

Na data de 09 de novembro de 2023, a equipe técnica Real Brasil Consultoria se encontrou frente ao Fórum da Comarca de Primavera do Leste com a Sr. Djalma Vieira, representando a parte Requerida. Dando seguimento ao feito, prosseguiu-se a área a ser avaliada, onde foram levantadas as informações pertinentes, seguindo as diretrizes da ABNT NBR 14.653-3:2019.

O Requerido permaneceu até ao final da vistoria no imóvel. Durante a visita, foi realizada a coleta de coordenadas geográficas, mediante a utilização de aparelho GPS (Garmin – Map 64sc) e levantamento fotográfico aéreo.

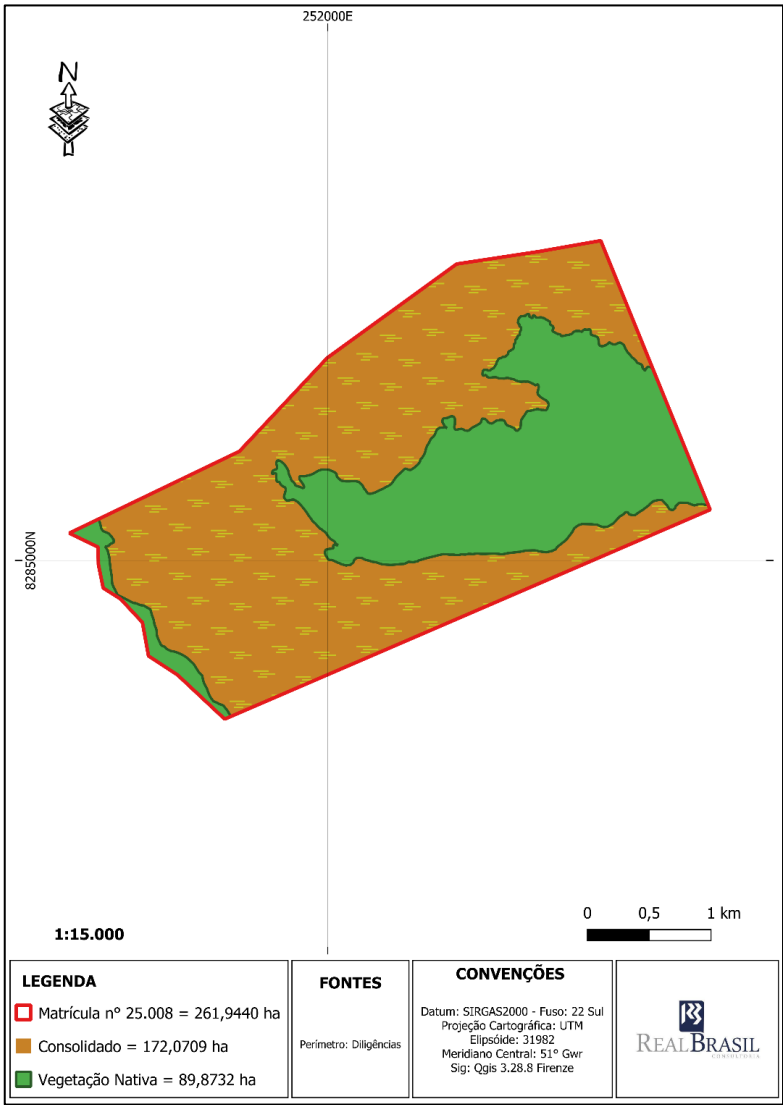


6.2. DESCRIÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DA ÁREA

Ao consultar os dados do imóvel, foi verificado que este não possui registro no CAR (Cadastro Ambiental Rural), tampouco certificação SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária) ou SNCI (Sistema Nacional de Certificação de Imóveis). Diante do exposto, para fins de classificação do uso da terra, será utilizada a perimetral da matrícula, tendo em vista ser o perímetro percorrido durante a vistoria técnica.

O mapa de uso e ocupação da propriedade está demonstrado a seguir, ilustrando a diferenciação da cobertura vegetal existente na propriedade, compreendida por áreas de vegetação nativa e área consolidada.

Figura 4 - Mapa de uso e ocupação da propriedade



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



Com o emprego da técnica de sensoriamento remoto, possibilitado por imagens de satélite foi possível alcançar resultados para analisar as áreas ocupadas pelo imóvel, sendo que este possui 65,69% de área consolidada (172,0709 hectares) destinada a atividade pecuária e 34,31% de área de vegetação nativa (89,8732 hectares), compondo o total de 261,9440 hectares.

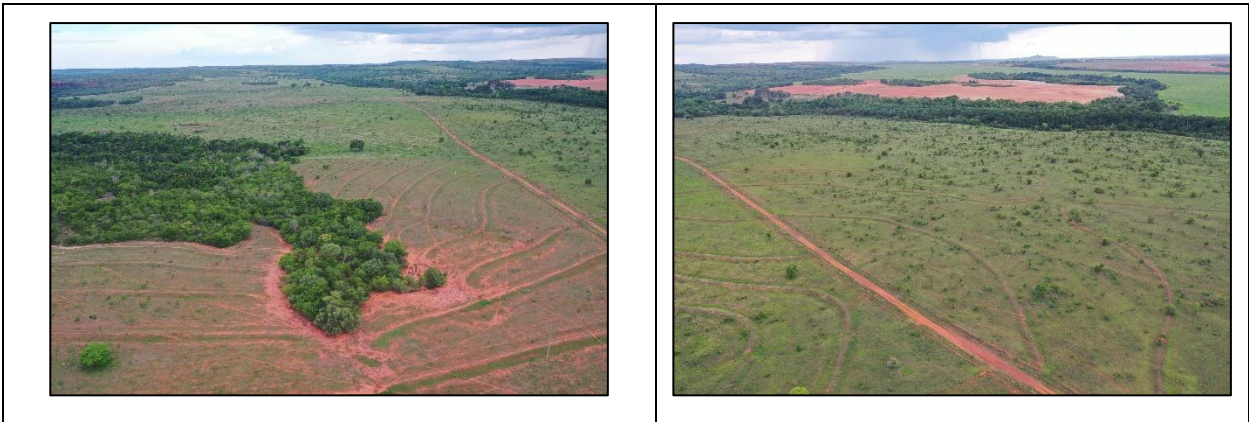
O perímetro apresentado através da Figura 4 informa que a área encontrada para a Fazenda perfaz a superfície total de 261,9440 hectares, ou seja, uma diferença de 11,9429 hectares maior que a superfície informada na matrícula.

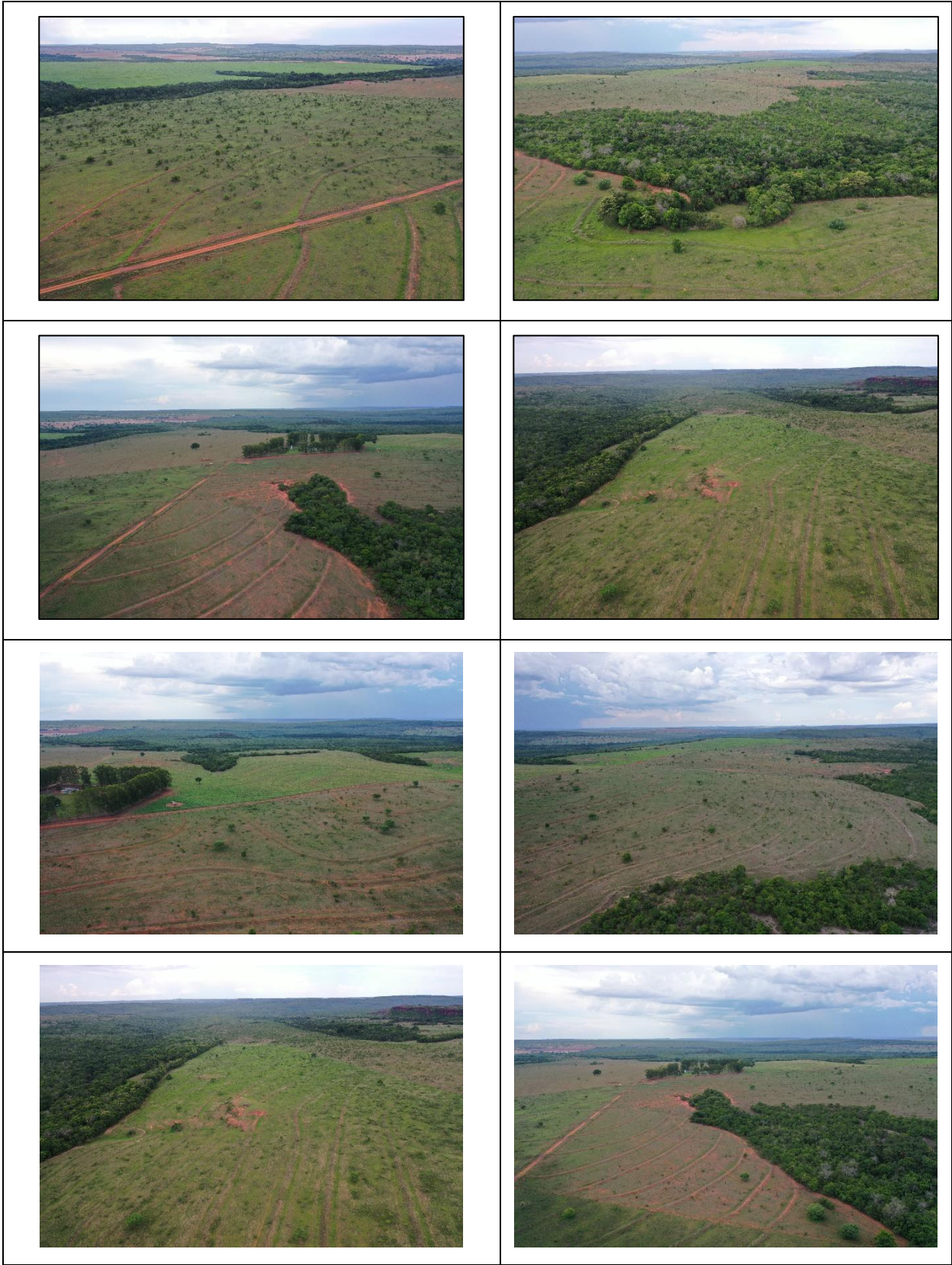
Cumprе mencionar que para fins de avaliação será considerada a dimensão de 250,00 hectares, conforme disposto no bojo da matrícula nº 25.008 do CRI de Barra do Garças, ainda, que serão adotadas as áreas de vegetação nativa e uso consolidado proporcionalmente as aferidas na plotagem.

6.3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

O registro fotográfico realizado durante a vistoria *in loco* retrata as condições da área mencionada no decorrer do laudo pericial. Foi verificado que o imóvel é voltado economicamente à atividade pecuária, apresentando área aberta convertida em pastagem. Ainda, o perímetro da matrícula não conta com complexo sede ou quaisquer outras construções.

Figura 5 - Levantamento fotográfico da área avalianda





6.4. LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS

De posse das informações obtidas durante a vistoria técnica, foi realizado o levantamento das benfeitorias reprodutivas a fim de que fossem avaliadas com base nos valores atuais de mercado, mediante pesquisas de preços de referência, sujeitos a modificação quando depreciados.

No que se refere a avaliação de pastagens, a ABNT NBR 14653-3:2019 recomenda a utilização do custo de formação da cultura associado ao fator de depreciação, decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem. Visando a determinação da capacidade de suporte de pastagens, Savietto (1997) indicou alguns itens a serem considerados para a determinação do estado de conservação das pastagens, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Tabela 1 - Aspecto de conservação de pastagem

ASPECTOS DA PASTAGEM
INCIDÊNCIA DE PLANTAS INVASORAS
FALHAS NA FORMAÇÃO DA PASTAGEM
PROCESSOS EROSIVOS
PRESENÇA DE CUPINZEIROS OU SAUVEIROS
BAIXO NÍVEL DE MANEJO, COMO EXCESSO DE PASTOREIO
AUSÊNCIA DE DIVISÃO DE PASTAGEM, O QUE IMPLICA EM BAIXO NÍVEL DE MANEJO
ASPECTO VEGETATIVO RUIM, COM AS PLANTAS NÃO ATINGINDO A ALTURA MÉDIA DA ESPÉCIE

FONTE: Savietto, 1997

Diante das características apresentadas acima, o fator de depreciação foi classificado da seguinte maneira:

- **BOM:** a presença ou ocorrência de um dos itens acima;
- **REGULAR:** a presença ou ocorrência de dois dos itens acima;
- **MAU:** a presença ou ocorrência de três dos itens acima;
- **PÉSSIMO:** a presença ou ocorrência de quatro dos itens acima.

Visando quantificar a depreciação da pastagem, foram atribuídas diferentes percentagens em função do aspecto das forrageiras, conforme demonstrado abaixo.



Tabela 2 – Fator de depreciação da pastagem

FATOR DE DEPRECIAÇÃO				
ÓTIMO	BOM	REGULAR	MAU	PÉSSIMO
100%	80%	60%	40%	20%

FONTE: Savietto,1997

Os dados utilizados para a aferição do valor do custo de formação de pastagem foram retirados do ANUALPEC (Anuário da Pecuária Brasileira), bem como de cotações na CONAB (Companhia Nacional de Abastecimento), comumente adotado para fins de consulta do custo de formação e implantação. Assim, de posse das informações disponíveis e realizadas pesquisas de mercado referentes à terceirização de implementos, venda de insumos e sementes, foi apurada a estimativa do custo de formação de pastagens por hectare na região de interesse, discriminada na tabela a seguir.

Tabela 3 – Custo médio de formação de pastagem no Mato Grosso

CUSTO DE FORMAÇÃO DE PASTAGEM POR HECTARE (B. brizanta) - 2024	
DESCRIÇÃO	VALOR/HA
PREPARO DO SOLO	R\$ 831,98
CORREÇÃO E PLANTIO	R\$ 330,92
INSUMOS	R\$ 2.169,83
VALOR TOTAL	R\$ 3.332,73

* Valores adaptados do ANUALPEC e Cotações Realizadas na Plataforma da CONAB para a região de MT

Ao realizar o levantamento dos valores apresentados na tabela acima, foram estimados os gastos necessários para preparo do solo, correção e plantio, bem como os preços dos fertilizantes e sementes para introdução da cultura no campo. Realizada a somatória de referidos gastos, apurou-se o valor de R\$ 3.332,73 (três mil e trezentos e trinta e dois reais e setenta e três centavos) como sendo o custo total por hectare para introdução de pastagem no campo.

No entanto, a importância acima trata-se do valor atual de mercado para a formação da pastagem e não contempla a depreciação da referida benfeitoria. Considerando que as áreas produtivas estão suscetíveis a erros de manejo, ocorrência de superlotação, erosão, baixo perfilhamento, bem como estão sob a influência da presença de plantas invasoras, insetos e doenças, tais fatores acarretam a diminuição

da qualidade das forrageiras, bem como a disponibilidade de alimento para os animais.

Neste sentido, torna-se imperioso proceder a depreciação das áreas destinadas a pecuária em função dos aspectos eventualmente identificados, conforme demonstrado na Tabela 01. Assim, ao realizar as devidas constatações em campo, bem como o levantamento de informações concernentes a produção e o manejo empregado nos pastos, observou-se que as forrageiras instituídas na área estão sob a condição **PÉSSIMA**, tendo em vista as condições verificadas durante a vistoria.

Tabela 4 – Valoração das benfeitorias reprodutivas

ÁREA (HA)	VALOR POR HECTARE	DEPRECIAÇÃO	VALOR TOTAL
164,2257	R\$ 3.332,73	0,2	R\$ 109.464,00

Dado o exposto acima, o valor das pastagens que configuram as benfeitorias reprodutivas do imóvel (164,2257 hectares), aplicando o índice de depreciação de 20% perfaz a importância de **R\$ 109.464,00 (cento e nove mil e quatrocentos e sessenta e quatro reais)**.

7. METODOLOGIA APLICADA

Considerando a magnitude do laudo de avaliação, além da situação atual da região, o corpo técnico responsável pela elaboração deste trabalho optou por proceder à avaliação valendo-se do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**. A escolha do método comparativo direto de dados de mercado 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, fatores que garantem a fidedignidade da base amostral, passível de aditamento.

Dessa feita, procederam-se os trabalhos técnicos de avaliação nos termos recomendados pelas normas e definições estabelecidas pelo IBAPE e pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente a NBR 14.653-3:2019, destinada à avaliação de imóveis rurais.

7.1. REGRESSÃO LINEAR

No método comparativo direto de dados de mercado, para a identificação do valor do imóvel, utilizou-se o tratamento por inferência estatística através de modelo de regressão linear. As variáveis utilizadas no modelo foram:

- **VARIÁVEL ÁREA ABERTA:** Variável quantitativa independente numérica, que demonstra o percentual de área aberta destinada a pecuária ou agricultura;
- **VARIÁVEL DISTÂNCIA DO ASFALTO:** Variável quantitativa independente numérica, que representa a distância dos elementos amostrais do pavimento mais próximo;
- **VARIÁVEL VALOR UNITÁRIO:** Variável quantitativa dependente que representa o valor de mercado por hectare das amostras utilizadas, indicado em R\$/ha (reais por hectare).

A utilização destas variáveis mostrou-se suficiente para explicar a variabilidade dos preços encontrados para os imóveis disponíveis no mercado e fazer o comparativo com as características dos imóveis objeto de avaliação, a partir do qual foi possível calcular o valor do hectare que será apresentado ao final deste trabalho.

Foi aplicado, ainda, **índice de 0,9 sobre o valor do hectare dos elementos amostrais, devido à condição de imóveis ofertados.** Tal aplicação tem por finalidade corrigir a elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior àquele efetivamente transacionado.

7.2. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO – NBR 14653-3:2019

Nesta sessão, serão abordadas as questões referentes ao grau de fundamentação e precisão dos resultados apurados pelo trabalho técnico de avaliação, bem como a pontuação para fins de classificação, conforme as normas correspondentes.



7.2.1. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

A norma NBR-14.653-3 (2019) “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 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado - Regressão Linear

Item	Descrição	Enquadramento	Pontos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2
4	Extrapolação	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	2
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	20%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	2%	2

A metodologia alcançou **13 pontos** no que diz respeito ao Grau de Fundamentação, sendo classificada conforme demonstrado na tabela a seguir:

Tabela 6 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Regressão Linear

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	15	<u>9</u>	6
Itens Obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	<u>2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</u>	Todos, no mínimo no grau I

Destarte, conforme evidenciado na tabela acima, o presente trabalho enquadra-se no **GRAU II** de Fundamentação.

7.2.2. GRAU DE PRECISÃO

Tratando do grau de precisão para o método comparativo direto de dados de mercado, as avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão alcançada, segue demonstrado a amplitude de confiança alcançada no presente trabalho:



Tabela 7 - 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%	≤40%	≤50%

Conforme exposto na tabela acima, o modelo estatístico objeto do presente estudo enquadrou-se no **GRAU III** de precisão, visto a amplitude atingir 11,48%. O relatório estatístico está apresentado no Anexo do presente trabalho.

8. **FORMAÇÃO DOS VALORES**

A coleta de elementos amostrais pode ser realizada através da pesquisa de imóveis rurais na condição de oferta ou imóveis transacionados que, comumente, figuram no mercado imobiliário regional. Para tanto, as consultas se deram via contato direto com corretores, através de classificados e portais eletrônicos de imobiliárias que atuam na região de interesse.

Ao proceder a coleta das amostras, foram identificados 27 (vinte e sete) elementos amostrais, localizados nos municípios de General Carneiro, Novo São Joaquim e Tesouro, sendo municípios limítrofes e da mesma região (Sudeste) do Estado. Na tabela abaixo, estão dispostos os imóveis comparativos (elementos amostrais) obtidos através de pesquisas de mercado realizada.

Tabela 8 - Resumo dos elementos amostrais utilizados

MUNICÍPIO	ÁREA (HA)	VALOR POR HECTARE	ÁREA ABERTA	DISTÂNCIA DO ASFALTO	ANUNCIANTE
GENERAL CARNEIRO	174,24	R\$ 23.243,80	63,71	2,3	GRUPO RICCO
NOVO SÃO JOAQUIM	264,00	R\$ 12.613,64	79,55	20,0	MAURO MELO CRECI: 6263
GENERAL CARNEIRO	314,60	R\$ 55.785,12	80,00	0,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 323331
NOVO SÃO JOAQUIM	350,00	R\$ 16.714,29	70,00	46,0	MORAR IMOVEIS CRECI: 31031-J
GENERAL CARNEIRO	435,60	R\$ 16.528,93	66,67	2,5	GRUPO RICCO
GENERAL CARNEIRO	532,00	R\$ 10.150,38	26,32	0,0	LUCIANO BORGES CRECI: 27132/GO
GENERAL CARNEIRO	575,96	R\$ 13.282,17	58,82	5,0	IMOBILIÁRIA REI CRECI: 16474



NOVO SÃO JOAQUIM	672,76	R\$ 27.531,36	57,55	10,0	MY BROKER OFFICE CRECI: 29.886
GENERAL CARNEIRO	774,40	R\$ 10.732,83	65,00	0,0	POINTER NEGÓCIOS DE FAZENDAS CRECI: 19242F
GENERAL CARNEIRO	919,60	R\$ 24.467,16	65,00	3,0	GRUPO RICCO
GENERAL CARNEIRO	1084,00	R\$ 13.948,34	70,00	0,0	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J
GENERAL CARNEIRO	1151,23	R\$ 10.077,05	37,79	16,0	TAIÓ IMÓVEIS
NOVO SÃO JOAQUIM	1158,00	R\$ 15.544,04	64,77	33,0	AIRES HIROSHI CRECI: 144256F
GENERAL CARNEIRO	1303,14	R\$ 12.086,19	61,39	18,0	GRUPO RICCO
NOVO SÃO JOAQUIM	1315,00	R\$ 27.821,29	45,63	32,0	POINTER NEGÓCIOS DE FAZENDAS CRECI: 19242F
GENERAL CARNEIRO	1483,00	R\$ 18.206,34	67,43	0,0	UNIFIQUE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
TESOURO	1752,00	R\$ 15.410,96	62,79	30,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J
GENERAL CARNEIRO	1800,00	R\$ 17.500,00	55,56	9,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J
NOVO SÃO JOAQUIM	1914,00	R\$ 14.106,58	73,15	19,0	SARAIVA IMÓVEL CRECI: 31.598-L
TESOURO	1920,00	R\$ 7.734,38	27,60	60,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J
TESOURO	2126,00	R\$ 5.400,00	18,81	20,0	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J
TESOURO	2243,00	R\$ 10.031,21	51,94	17,5	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J
NOVO SÃO JOAQUIM	2300,00	R\$ 13.695,65	56,52	15,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J
GENERAL CARNEIRO	2650,00	R\$ 13.584,91	60,00	35,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J
TESOURO	3903,00	R\$ 14.296,69	54,11	25,0	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J
NOVO SÃO JOAQUIM	3920,00	R\$ 13.775,51	70,00	40,0	MARCELLO SOARES CRECI: 9738
NOVO SÃO JOAQUIM	4700,00	R\$ 26.808,51	67,02	6,0	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J

As amostras tachadas foram eliminadas pelo próprio *software* estatístico, assim, foram efetivamente utilizadas 22 amostras no modelo. Os elementos amostrais utilizados foram coletados na mesma região geoeconômica do bem avaliando, conforme determina a ABNT NBR 14653-3:2019. A extrapolação das amostras a Novo São Joaquim e Tesouro se deu porque, geograficamente, são os municípios mais próximos da propriedade, além do próprio onde a mesma se encontra situada.



As descrições, fonte e demais observações relacionadas às amostras coletadas, fornecidas pelos corretores responsáveis pelos anúncios das respectivas propriedades utilizadas para fins de tratamento estatístico neste trabalho técnico, estão incluídas nos Anexos apresentados no final deste Laudo de Avaliação.

8.1. **CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS**

Para a determinação do valor total do imóvel, o presente trabalho valeu-se da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, sendo realizado o tratamento por inferência estatística – Regressão Linear – através do *software* de estatística INFER 32 da Ária Sistemas.

Tal procedimento é recomendado e usualmente utilizado quando se deseja estudar o comportamento do preço do hectare (R\$/ha) de uma região em relação às variáveis utilizadas, conforme estabelece os parâmetros delineados no “Anexo A” da norma ABNT NBR 14653-3:2019.

8.2. **RESULTADO DO TRATAMENTO DOS DADOS**

A propriedade é destinada à pecuária, possui dimensão de 250,0011 hectares de acordo com sua matrícula e cerca de 65,69% de área aberta, estando aproximadamente 89,00 quilômetros de General Carneiro – MT. O perímetro avaliado se encontra próximo a BR-070 que liga Primavera do Leste à Barra do Garças, dois dos três polos econômicos da região Sudeste do Mato Grosso.

Dado ao exposto, para auferir o valor do hectare foi utilizado valor máximo gerado pelo *software* estatístico, compreendendo, assim, o valor unitário de **R\$ 16.412,83 (dezesesseis mil e quatrocentos e doze reais e oitenta e três centavos)**, totalizando a importância de **R\$ 4.103.225,55 (quatro milhões e cento e três mil e duzentos e vinte e cinco reais e cinquenta e cinco centavos)**.

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.



9. CONCLUSÃO

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

- I. O imóvel denominado Fazenda Fervedor, com dimensão total de 250,0011 hectares, possui o valor do hectare na importância de **R\$ 16.412,83 (DEZESSEIS MIL E QUATROCENTOS E DOZE REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS);**
- II. Logo, o valor total da Fazenda Fervedor perfaz a importância de **R\$ 4.103.225,55 (QUATRO MILHÕES E CENTO E TRÊS MIL E DUZENTOS E VINTE E CINCO REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS),** para a presente data.

-----fim-do-laudo-----



10. 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 30 (trinta) folhas de papel timbrado, sendo 02 (duas) folhas de rosto e 28 (vinte e oito) outras numeradas de 03 (três) a 30 (trinta) estando devidamente registrado em livro de protocolo interno, sob o nº 01.0009.9312.290323-JEMT.

Respeitosamente,

Cuiabá, 31 de janeiro de 2024.

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

Bárbara Brito de Almeida
Engenheira Agrônoma
CREA: MS nº62399 - MT nº53345

PROTOCOLO INTERNO: 01.0009.9312.290323-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

30

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

ANEXO I

ELEMENTOS AMOSTRAIS

PROTOCOLO: 01.0009.9312.290323-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 KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620

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



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-10 em 12/03/2026 10:20:56

Número do documento: 24013113424814900000135343175

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24013113424814900000135343175>

Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 31/01/2024 13:42:49

AMOSTRA	MUNICÍPIO	ÁREA (HA)	VALOR TOTAL	VALOR POR HECTARE	DESCRIÇÃO	ÁREA ABERTA	DISTÂNCIA DO ASFALTO	ANUNCIANTE	CONTATO
1	GENERAL CARNEIRO	174,24	R\$ 4.500.000,00	R\$ 23.243,80	CASA SEDE, CASA FUNCIONÁRIO, CURRAL, CORPO HÍDRICO	63,71	2,3	GRUPO RICCO	(66) 9 7400-8057
2	NOVO SÃO JOAQUIM	264,00	R\$ 3.700.000,00	R\$ 12.613,64	CASA, CURRAL, BARRACÃO	79,55	20,0	MAURO MELO CRECI: 6263	(66) 9 9961-3066
3	GENERAL CARNEIRO	314,60	R\$ 19.500.000,00	R\$ 55.785,12	CASA SEDE, CASA FUNCIONÁRIO, CURRALAMA, CORPO HÍDRICO	80,00	0,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J	(17) 99100-5773 (17) 3215-2507
4	NOVO SÃO JOAQUIM	350,00	R\$ 6.500.000,00	R\$ 16.714,29	CASA SEDE C/ PISCINA, CASA FUNCIONÁRIO, CURRAL, ARMAZÉM, 9 DIVISÕES DE PASTO, CORPO HÍDRICO	70,00	46,0	MORAR IMOVEIS CRECI: 31031-J	(11) 9 7355-3932 (11) 4448-2410
5	GENERAL CARNEIRO	435,60	R\$ 8.000.000,00	R\$ 16.528,93	CASA, BARRACÃO, CURRAL, CERCAS, CORPO HÍDRICO	66,67	2,5	GRUPO RICCO	(66) 9 7400-8057
6	GENERAL CARNEIRO	532,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 10.150,38	CASA, CURRAL, BARRACÃO, TODA CERCADA, DIVISÕES DE PASTO	26,32	0,0	LUCIANO BORGES CRECI: 27132/GO	(64) 3455-2987 (64) 9 8435-4425
7	GENERAL CARNEIRO	575,96	R\$ 8.500.000,00	R\$ 13.282,17	CURRAL, CORPO HÍDRICO	58,82	5,0	IMOBILIÁRIA REI CRECI: 16474	(64) 2101-0800
8	NOVO SÃO JOAQUIM	672,76	R\$ 20.580.000,00	R\$ 27.531,36	CASA, CURRAL, 6 REPRESAS, 10 DIVISÕES DE PASTO	57,55	10,0	MY BROKER OFFICE CRECI: 29.886	(62) 3121 - 5080
9	GENERAL CARNEIRO	774,40	R\$ 9.235.000,00	R\$ 10.732,83	CASAS, CURRAL, TODA CERCADA, DIVISÕES DE PASTAGEM	65,00	0,0	POINTER NEGÓCIOS DE FAZENDAS CRECI: 19242F	(62) 4102-3282 (62) 9 8170-3282
10	GENERAL CARNEIRO	919,60	R\$ 25.000.000,00	R\$ 24.467,16	CASA SEDE, CASA FUNCIONÁRIO CURRAL, DIVISÕES DE PASTO, CORPO HÍDRICO	65,00	3,0	GRUPO RICCO	(66) 9 7400-8057
11	GENERAL CARNEIRO	1084,00	R\$ 16.800.000,00	R\$ 13.948,34	CASA, ALOJAMENTO, BARRACÃO, CURRAL, 12 DIVISÕES DE PASTO, CORPO HÍDRICO	70,00	0,0	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J	(65) 9 9983-5265 (65) 9 9982-5010
12	GENERAL CARNEIRO	1151,23	R\$ 12.890.000,00	R\$ 10.077,05	CASA SEDE, CASA FUNCIONÁRIO, BARRACÃO, CURRAL, CORPO HÍDRICO	37,79	16,0	TAIÓ IMÓVEIS	(11) 9 6615-9012

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 KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620

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



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-10 em 12/03/2026 10:20:56
Número do documento: 24013113424814900000135343175
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24013113424814900000135343175>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 31/01/2024 13:42:49

AMOSTRA	MUNICÍPIO	ÁREA (HA)	VALOR TOTAL	VALOR POR HECTARE	DESCRIÇÃO	ÁREA ABERTA	DISTÂNCIA DO ASFALTO	ANUNCIANTE	CONTATO
13	NOVO SÃO JOAQUIM	1158,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 15.544,04	CASA, CURRAL, BARRACÃO, DIVISÕES DE PASTO, CORPO HÍDRICO, RODA D'ÁGUA	64,77	33,0	AIRES HIROSHI CRECI: 144256F	(11) 9 7482-2424
14	GENERAL CARNEIRO	1303,14	R\$ 17.500.000,00	R\$ 12.086,19	3 CASAS, BARRACÃO, CURRAL, 8 DIVISÕES DE PASTO, CORPO HÍDRICO	61,39	18,0	GRUPO RICCO	(66) 9 7400-8057
15	NOVO SÃO JOAQUIM	1315,00	R\$ 40.650.000,00	R\$ 27.821,29	CASA, BARRACÃO, CURRAL, CORPO HÍDRICO, 12 DIVISÕES DE PASTO	45,63	32,0	POINTER NEGÓCIOS DE FAZENDAS CRECI: 19242F	(62) 4102-3282 (62) 9 8170-3282
16	GENERAL CARNEIRO	1483,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 18.206,34	ALOJAMENTO, BARRACÃO, CURRAL	67,43	0,0	UNIFIQUE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(62) 3921-1332 (62) 9979-7778
17	TESOURO	1752,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 15.410,96	2 CASAS, BARRACÃO, CURRAL, CERCAS, DIVISÕES DE PASTO, CORPO HÍDRICO	62,79	30,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J	(17) 99100-5773 (17) 3215-2507
18	GENERAL CARNEIRO	1800,00	R\$ 35.000.000,00	R\$ 17.500,00	3 CASAS, BARRACÃO, CURRAL, 4 REPRESAS, TODA CERCADA	55,56	9,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J	(17) 99100-5773 (17) 3215-2507
19	NOVO SÃO JOAQUIM	1914,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 14.106,58	CASA SEDE, 2 CASAS FUNCIONÁRIOS, 2 MANGUEIRAS, 2 BARRACÕES, 3 POÇOS ARTESIANOS, TODA CERCADA, 25 DIVISÕES DE PASTO, CORPO HÍDRICO	73,15	19,0	SARAIVA IMÓVEL CRECI: 31.598-L	(11) 4365-2100 (11) 9 9997-7390
20	TESOURO	1920,00	R\$ 16.500.000,00	R\$ 7.734,38	CASA SEDE, ALOJAMENTO, CURRAL, 20 DIVISÕES DE PASTO, CORPO HÍDRICO	27,60	60,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J	(17) 99100-5773 (17) 3215-2507
21	TESOURO	2126,00	R\$ 12.756.000,00	R\$ 5.400,00	CASA SEDE, CASA FUNCIONÁRIO, CURRAL, 7 DIVISÕES DE PASTO	18,81	20,0	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J	(65) 9 9983-5265 (65) 9 9982-5010
22	TESOURO	2243,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 10.031,21	2 CASAS, CURRAL, CORPO HÍDRICO, CERCAS, 2 BARRACÕES	51,94	17,5	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J	(65) 9 9983-5265 (65) 9 9982-5010
23	NOVO SÃO JOAQUIM	2300,00	R\$ 35.000.000,00	R\$ 13.695,65	SEM EDIFICAÇÕES	56,52	15,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J	(17) 99100-5773 (17) 3215-2507
24	GENERAL CARNEIRO	2650,00	R\$ 40.000.000,00	R\$ 13.584,91	CASA, CURRAL, 35 KM DA BR-070, CORPO HÍDRICO	60,00	35,0	IBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRECI: 32333J	(17) 99100-5773 (17) 3215-2507

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 KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620

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



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-10 em 12/03/2026 10:20:56
Número do documento: 24013113424814900000135343175
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24013113424814900000135343175>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 31/01/2024 13:42:49

AMOSTRA	MUNICÍPIO	ÁREA (HA)	VALOR TOTAL	VALOR POR HECTARE	DESCRIÇÃO	ÁREA ABERTA	DISTÂNCIA DO ASFALTO	ANUNCIANTE	CONTATO
25	TESOURO	3903,00	R\$ 62.000.000,00	R\$ 14.296,69	CASA SEDE, CASA FUNCIONÁRIO, CURRAL, SELARIA, OFICINA, ABRIGO DE GERADOR, ALOJAMENTO, GALPÃO, ARMAZÉM	54,11	25,0	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J	(65) 9 9983-5265 (65) 9 9982-5010
26	NOVO SÃO JOAQUIM	3920,00	R\$ 60.000.000,00	R\$ 13.775,51	3 CASAS, BARRACÃO, CURRAL, CERCAS, CORPO HÍDRICO	70,00	40,0	MARCELLO SOARES CRECI: 9738	(65) 9 9929-3435 (65) 9 9293-3435
27	NOVO SÃO JOAQUIM	4700,00	R\$ 140.000.000,00	R\$ 26.808,51	DIVERSAS CASAS, BARRACÕES, CURRAL, CERCAS, CORPO HÍDRICO	67,02	6,0	BENTO IMÓVEIS CRECI: 17041 - J	(65) 9 9983-5265 (65) 9 9982-5010

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 KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620

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



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-10 em 12/03/2026 10:20:56
Número do documento: 24013113424814900000135343175
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24013113424814900000135343175>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 31/01/2024 13:42:49