

Agro Tech

Estância Nossa Senhora Aparecida – Laudo de Avaliação de Imóvel Rural



Eng. Agrim. Venício Bortolucci

Estância Nossa Senhora Aparecida



VALOR TOTAL DA ESTÂNCIA NOSSA SENHORA APARECIDA:

Mínimo = R 2.929.243,70 (dois milhões novecentos e vinte e nove mil duzentos e quarenta e três reais e setenta centavos)
 Médio = R\$ 3.432.658,00 (três milhões quatrocentos e trinta e dois mil seiscentos e cinquenta e oito reais).
 Máximo = R\$ 3.871.872,56 (três milhões oitocentos e setenta e um mil oitocentos e setenta e dois reais e cinquenta e seis centavos).

Sumário

1. Objetivo	4
2. Metodologia.....	4
3. Identificação do Proprietário	6
4. Identificação e Localização do Imóvel	6
5. Informações Gerais do Município de Jaraguari/MS	7
6. Característica do Imóvel Avaliado	7
7. Diagnóstico de Mercado.....	16
8. Valor de Mercado.....	16
9. Considerações Finais	16

RELATÓRIO TÉCNICO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Solicitante: Pedro Flávio Ferreira da Silva.

Finalidade do trabalho: Laudo de avaliação de imóvel rural para fins de avaliação de patrimônio.

Data base: 03 de março de 2021.

Contratada: Venício Bortolucci .

Endereço da Contratada: Rua Anaurelina Pereira Morais. 216, Parque dos Girassóis, CEP: 79091-832. Campo Grande/MS.

Responsável Técnico: Engenheiro Agrimensor / Técnico em Agropecuária / Técnico em avaliação e perícia Venicio Bortolucci. CREA 8564 D / CRECI: 10128 / CNAI: 27414.

Campo Grande, 26 de março de 2021.

Estância Nossa Senhora Aparecida.

Data base: 03 de março de 2021

Prezados,

Este laudo apresenta o resultado final do estudo de avaliação de imóvel rural, conforme definido no objetivo do trabalho: Laudo de avaliação de imóvel rural para fins de avaliação de patrimônio.

Realizou-se a descrição da região e do imóvel, e o resultado de pesquisa de verificação do valor de mercado do imóvel em questão. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, as planilhas de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição das amostras pesquisadas, o acervo de fotografias e documentação.

A área informada da propriedade foi obtida por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos e visita a campo.

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após autorização da contratante.



1. Objetivo

Este laudo consiste na avaliação do imóvel rural, denominado “Estância Nossa Senhora Aparecida”, localizado no município de Jaraguari/MS, cujo objeto declarado corresponde determinar valores de avaliação geral da terra e suas benfeitorias para fins de garantia e obtenção de crédito. A vistoria para elaboração do laudo de avaliação foi realizada em 03 março de 2021 e a pesquisa de mercado do preço de terras entre 20 a 25 de março do corrente ano. A presente avaliação foi efetuada com base no Manual para Obtenção de Terras e Perícia Judicial do INCRA, tendo como princípio os parâmetros ditados pela ABNT 14.653-3 de 2004.

2. Metodologia

A Avaliação, e em conformidade com a Norma Brasileira Registrada (NBR) nº 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), partes 1/2001 e 3/2004. Obedecendo ao disposto na fundamentação legal, a avaliação de imóveis rurais consiste na determinação técnica do preço atual de mercado do imóvel como um todo, estando aí incluídas as terras com suas acessões naturais e benfeitorias indenizáveis, levando em consideração o contido no Art. 12 da Lei nº 8.629/93 (redação dada pela Medida Provisória 2.183-56 /2001).

“Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

- I - Localização do imóvel;
- II - Aptidão agropecuária;
- III - Dimensão do imóvel;
- IV - Área ocupada e ancianidade das posses;
- V - Funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias”.

Embora a lei refira-se a preço de mercado, o termo técnico mais adequado é valor de mercado, conforme definido pelo item 3.44 da NBR 14.653-1/2001: “3.44 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data referência, dentro das condições de mercado vigente”. Esse valor não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado, pois o valor de mercado é um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados, que são obtidos através de coleta de informações sobre os preços pelos quais imóveis com características semelhantes foram negociados ou estão sendo ofertados no mercado imobiliário da região, para imóveis semelhantes ao avaliando. A coleta de dados de mercado para a avaliação sempre envolve imóveis

heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, devido às particularidades de cada unidade. Em função disto, o avaliador necessita transformar (homogeneizar) os valores, para poder comparar estes imóveis. Essas correções buscam transpor as condições encontradas nos imóveis pesquisados na região de origem para as do imóvel avaliando.

Dentre os métodos de avaliação optou-se pelo Método Comparativo direto de dados de mercado por ser este mais fidedigno e preciso. Na determinação dos fatores de avaliação consideraram-se as tendências, características e a ocupação da região do entorno (circunvizinhanças), além disso, levou-se em consideração as vias de acesso ao imóvel, bem como, as distâncias destas as principais rodovias da região. As pesquisas foram realizadas junto às principais corretoras da região, no município de Jaraguari (MS), por meio da oitiva de corretores de imóveis com larga experiência no mercado de terras, captando-se somente elementos com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando. Considerou-se os aspectos relativos à idoneidade das fontes de informação, sua contemporaneidade, condições de pagamento e semelhanças com o imóvel avaliando. Foram pesquisados negócios realizados e imóveis ofertados na região, compondo um conjunto de elementos de qualidade e número suficiente para obtenção de um resultado confiável, que reflita o valor de mercado, para a propriedade objeto da avaliação. Homogeneizados os elementos amostrais, pelos fatores fonte e correção de área, e calculada a sua média, foi a amostra saneada usando o critério definido pelo intervalo da média $\pm 30\%$ *, expurgando os elementos que se encontraram além do limite superior e aquém do inferior calculado. O valor da terra nua foi obtido pela diferença entre o preço total do imóvel e o valor apurado para as suas benfeitorias, calculado segundo os princípios da engenharia de avaliações, destacando-se o uso de fatores que ajustem o custo das benfeitorias ao seu real valor atual, como depreciação física, funcionalidade e comercialização. Considerou-se como terra nua, a terra com suas acessões naturais, ou seja, tudo aquilo que se encontra incorporado ao solo sem a ação humana. Como recomendado pelo Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial, quando o coeficiente de variação for superior a 10% poderá ser aplicado o Teste de Chauvenet para checar a qualidade dos elementos amostrais. Este é o procedimento comumente adotado para testar a compatibilidade dos elementos amostrais, eliminando, quando necessário, os dados de maior discrepância em relação à média. Executa-se o teste comparando-se a relação entre os extremos de maiores diferenças e, portanto, de maior desvio, com a média aritmética dividindo pelo desvio padrão. Esse procedimento determina o desvio observado (d/sobs.) que deve ser inferior ao valor crítico (d/scrit.) estabelecido para cada quantidade "n" de elementos pesquisados. Após determinação do valor de terra nua do imóvel, foi acrescido o valor das benfeitorias, calculadas utilizando-se os princípios da engenharia de avaliação, destacando-se o uso de fatores que ajustem o custo das benfeitorias ao seu real valor de mercado, como depreciação física, funcionalidade e comercialização.

Para a avaliação das benfeitorias foi utilizado o Custo de Reposição, que é custo local de reposição do material utilizado num certo bem, obtido através de orçamentos

contendo especificações e preços correntes de cada item, aplicando sobre o mesmo bem os fatores de depreciação, tais como, físico, funcional, de vida útil, de comercialização, que couber nas benfeitorias objeto da avaliação. Foi calculado o valor do m² de área construída com base no valor atual do custo local de reposição do material utilizado na construção, obtido por meio de orçamentos contendo especificações e preços correntes de materiais. Os valores assim obtidos serão depreciados em função do estado de conservação e da funcionalidade da benfeitoria.

3. Identificação do Proprietário

Nome do proprietário: Pedro Flávio Ferreira da Silva.

CPF: 176.779.801-63

Endereço: Rua Dr. Miguel Vieira Ferreira, nº 1100. CEP: 79116-470 .

4. Identificação e Localização do Imóvel

Denominação: Estância Nossa Senhora Aparecida.

Matrícula: nº 21.145. Cartórios (CNS) - (06.258-8) Bandeirantes – MS.

Área registrada em matrícula: 96 ha 8.386 m².

Código de certificação INCRA: 911.097.000.566-0

Localização: Partindo da cidade de Rochedo/MS, localizada à 78 km de Campo Grande/MS, pela MS-080 (pavimentada), no acesso à cidade de Campo Grande/MS, percorre-se 23,7 km até a estrada vicinal de acesso a esquerda (não pavimentada). Deste ponto percorre-se 12,1 km até o portão de entrada do imóvel. Coordenada Geográfica da sede do imóvel: Latitude S 20°06'06" e Longitude W 54°40'02".

6.



Figura 1: Mapa de localização do imóvel Estância Nossa Senhora Aparecida. Legenda: Linha cor azul (rodovia pavimentada) e linha cor laranja (estrada vicinal não pavimentada).

5. Informações Gerais do Município de Jaraguari/MS

Jaraguari é um município brasileiro da região Centro-Oeste, situado no centro norte de Mato Grosso do Sul. Localiza-se a uma latitude de S 20°08'30" e longitude W 54°23'58". Distante da Capital Estadual, Campo Grande/MS, 44 km. Sua população estimada em 2011 era de 6.414 habitantes. Municípios limítrofes: Bandeirantes, Rochedo, Campo Grande e Ribas do Rio Pardo. Área de ocupação de 2.913,000 km².

6. Característica do Imóvel Avaliado

6.1. Solo

Predomina nesta região a classificação LVdf5 que corresponde as classes Latossolos Vermelhos Distroféricos + Neossolos Litólicos Eutrófico (Figura2). No entanto, durante a vistoria constatou-se que a classe de solo existente no interior do imóvel é a Latossolos Vermelhos Distroféricos.





Figura 2: Mapa de distribuição espacial de classes de solos.
 Fonte: Embrapa Solos.

Latossolos Vermelhos Distróficos: Apresentam cores vermelhas acentuadas, devido aos teores mais altos e à natureza dos óxidos de ferro presentes no material originário em ambientes bem drenados, e características de cor, textura e estrutura uniformes em profundidade. São identificados em extensas áreas nas regiões Centro-Oeste, Sul e Sudeste do país, sendo responsáveis por grande parte da produção de grãos, pois ocorrem predominantemente em áreas de relevo plano e suave ondulado, propiciando a mecanização agrícola. Por serem profundos e porosos ou muito porosos, apresentam condições adequadas para um bom desenvolvimento radicular em profundidade. Derivados de rochas básicas, contém teores elevados de Fe_2O_3 , MnO e TiO_2 , conhecidos anteriormente como Latossolos roxos por sua cor característica são muito profundos, argilosos ou muito argilosos e de boas condições físicas (Figura 3). Além destes aspectos, são solos que, em condições naturais, apresentam baixos níveis de fósforo. Outras limitações identificadas referem-se à baixa quantidade de água disponível às plantas e a susceptibilidade à compactação. Esta susceptibilidade, comumente verificada nos Latossolos Vermelhos de textura argilosa ou muito argilosa, pode ocorrer também nos Latossolos Vermelhos de textura média, especialmente se o teor de areia fina for elevado.

10.



Figura 3: Latossolo Vermelho Distróférrico.
Fonte: Acervo da Embrapa Solos.

6.2. Relevo, Altitude e Geomorfologia

Está a uma altitude de 327 m. Caracterizado por declividades suaves com uma topografia tabular em sua maior extensão. Na porção oeste do município de Jaraguari há uma série de cuestras e ressaltos topográficos, este relevo é ladeado por modelados colinosos e tabulares com declividades de até 5°, os quais são entremeados por áreas planas. O município de Jaraguari encontra-se em duas regiões geomorfológicas: região dos Planaltos Arenítico-Basálticos Interiores e região dos Planaltos da Borda Ocidental da Bacia do Paraná. Apresenta relevo plano, geralmente elaborado por várias fases de retomada erosiva e com relevos elaborados pela ação fluvial e áreas planas resultante de acumulação fluvial, sendo sujeita a inundações periódicas.



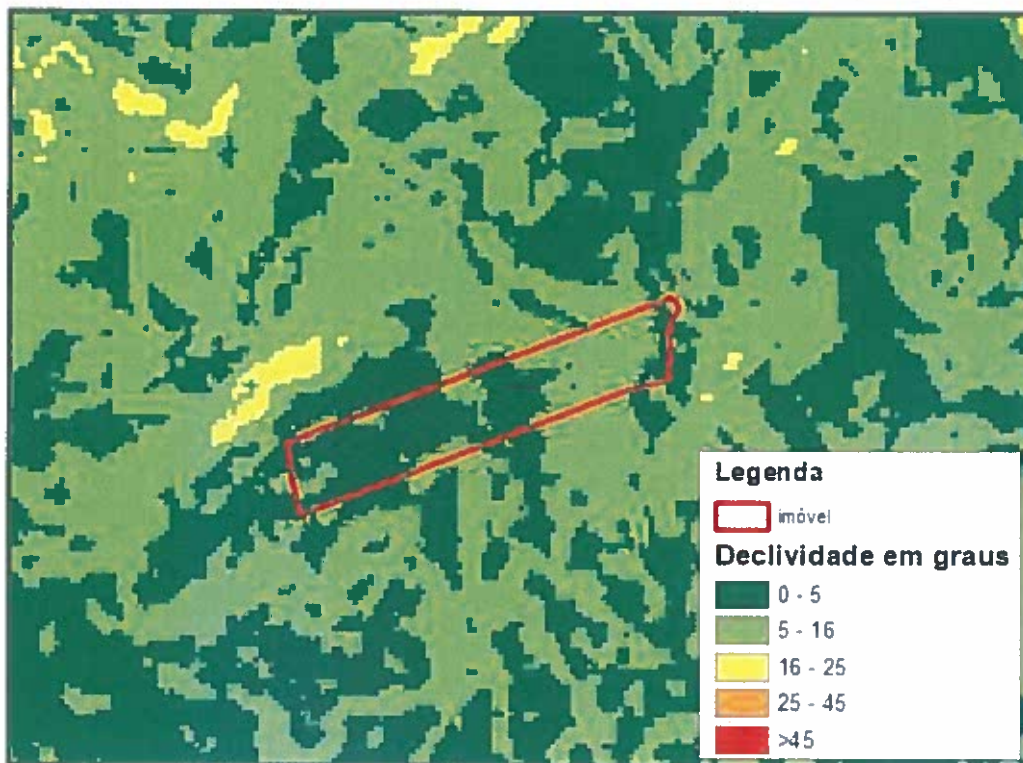


Figura 4: Mapa de classes de declividade da Estância Nossa Senhora Aparecida.
 Fonte: Agro Tech.

6.3. Clima, Temperatura e Pluviosidade

Está sob influência do clima tropical de altitude (CFA), apresentando clima úmido a sub-úmido. As temperaturas médias do mês mais frio são menores que 20 °C e maiores que 18 °C e o período seco estende-se de quatro a cinco meses. A precipitação anual varia de 1.200 a 1.500mm.

16.

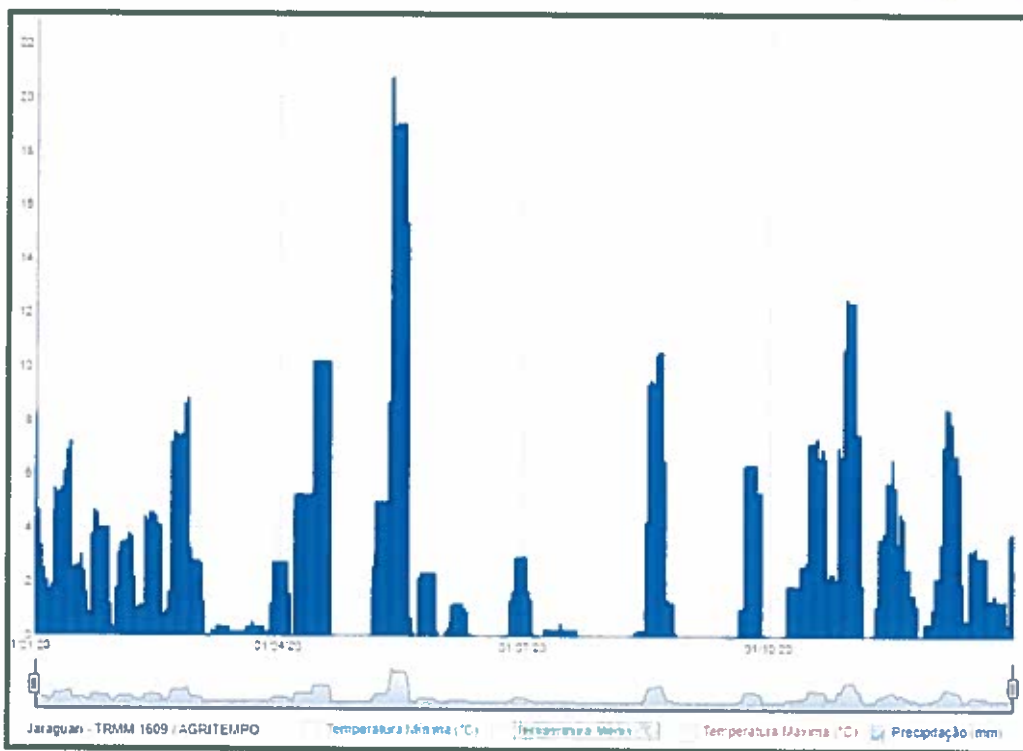


Figura 5: Gráfico de precipitação anual do município de Jaraguari/MS – Ano 2020.
Fonte: Agritempo – Embrapa.

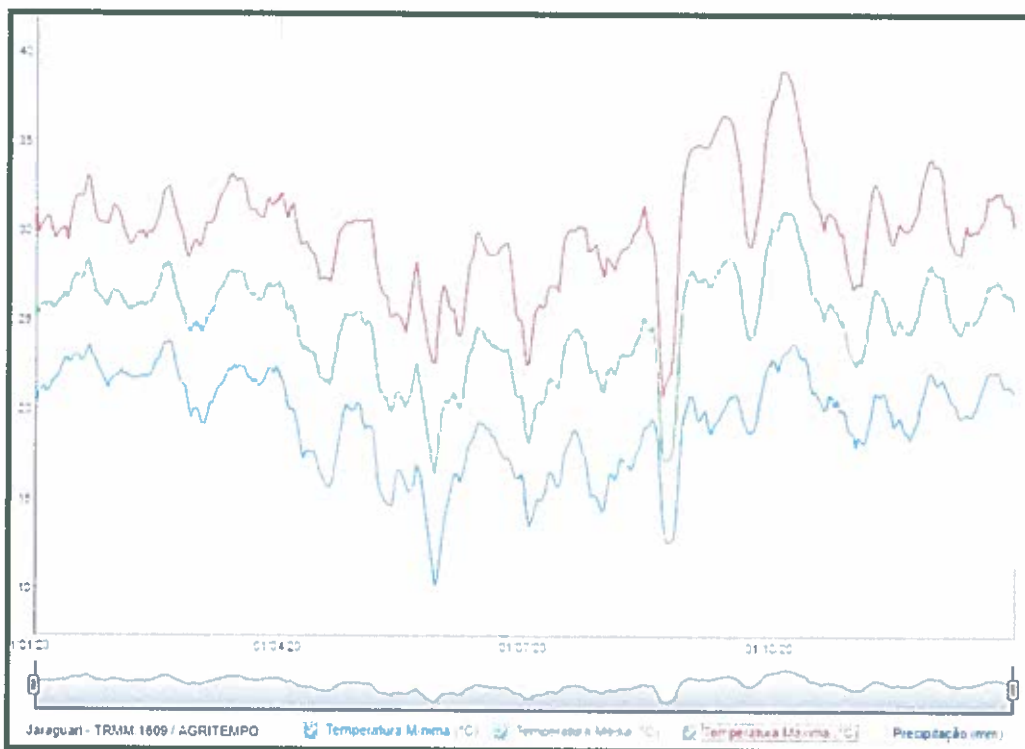


Figura 6: Gráfico de temperatura anual do município de Jaraguari/MS – Ano 2020.
Fonte: Agritempo – Embrapa.

Handwritten signature or mark.

Este documento é copia do original assinado digitalmente por HELIO DE OLIVEIRA NETO e PROTOCOLADORA TUMS 3. Liberado nos autos digitais por Wellington Nascimento Tavares, em 05/07/2021 às 17:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0809148-02-2013-8-12.0110 e o código 842234F.

6.4. Hidrografia

Está sob influência da Bacia do Rio da Prata, representado pelos córregos Marimbondo e Perdiz. O imóvel faz divisa com o córrego da pindaíba (não navegável, perene e de boa vazão).

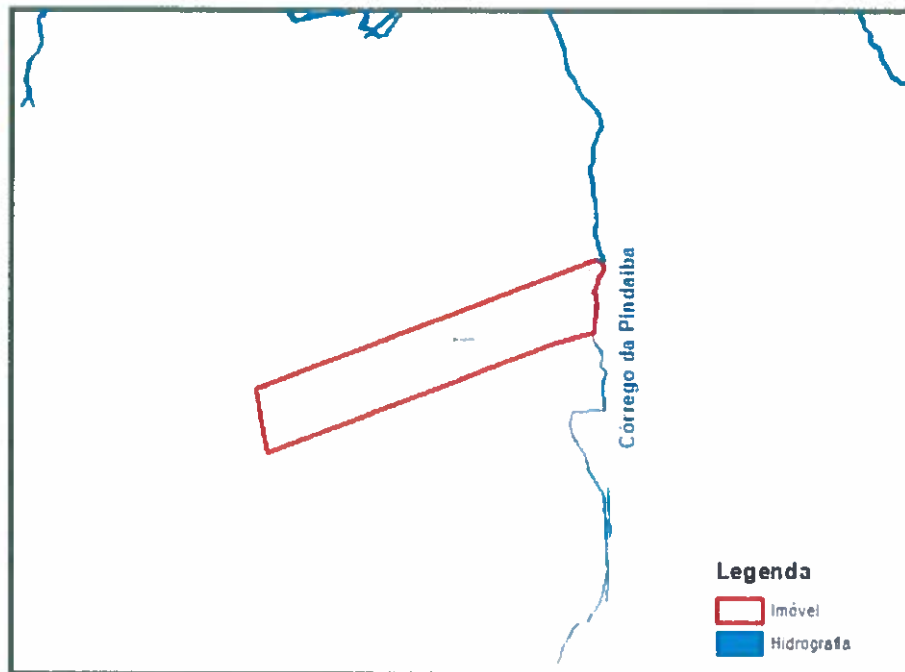


Figura 7: Mapa de hidrografia.
 Fonte: Agro Tech.

6.4. Vegetação

Localiza-se na região de influência do Cerrado. A cobertura predominante é a pastagem plantada, encontrando-se em menores proporções, o Cerrado com fisionomia Arbórea Aberta (Campo Cerrado), Parque (Campo Sujo) e Arbórea Densa (Cerradão).

pe

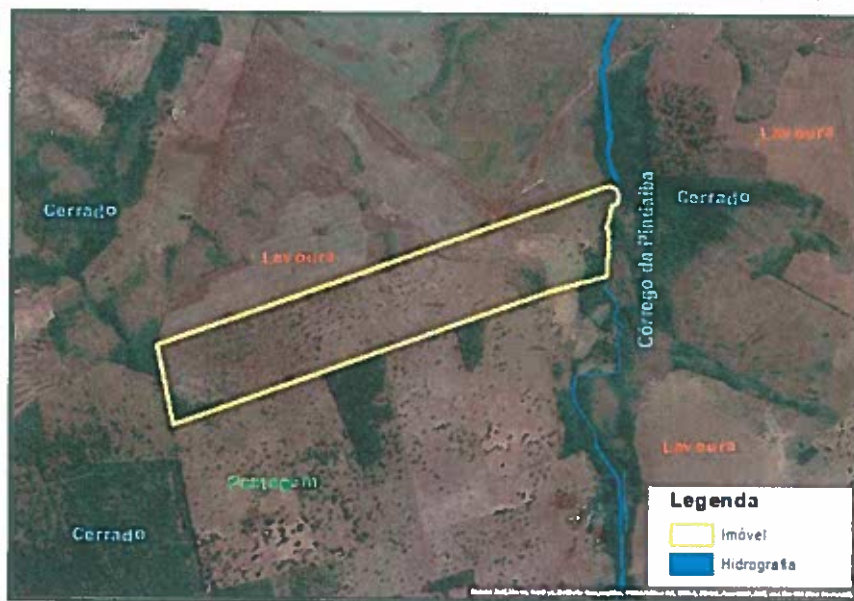


Figura 8: Mapa representativo de localização de cerrado, pastagem plantada e lavoura.
 Fonte: Agro Tech.

6.5. Uso e cobertura e tipo de ocupação do imóvel

No imóvel vistoriado predomina o uso e ocupação de lavoura (soja). A seguir tabela de cálculo de área:

Tabela 1: Tabela de cálculo de área de uso e cobertura – Estância Nossa Senhora Aparecida.

Estância Nossa Senhora Aparecida	
Classificação	Área (ha)
Pastagem	24,9937 ha
Reserva Legal - Cerrado	8,7949 ha
Soja	62 ha
Área sede com benfeitorias	1,05 ha
TOTAL	96 ha 8.386 m²

Fonte: Agro Tech.

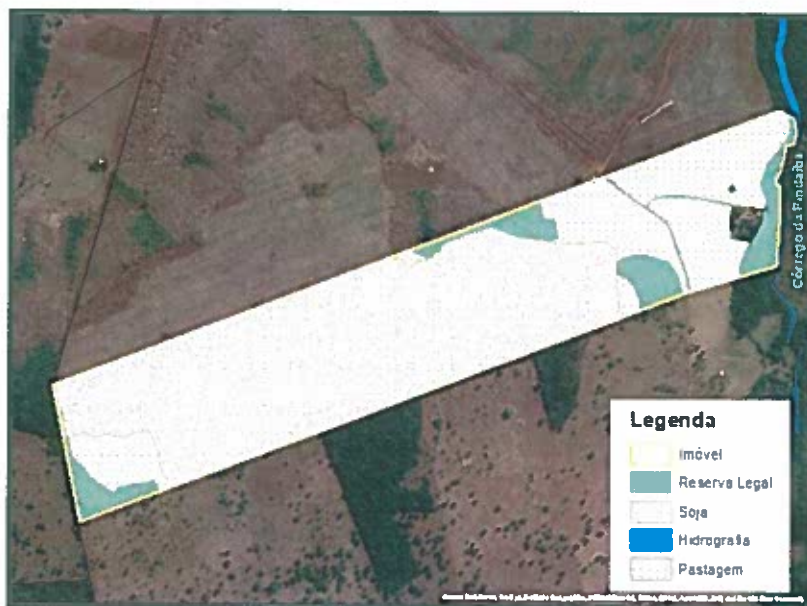


Figura 9: Mapa de uso e cobertura da Estância Nossa Senhora Aparecida.
 Fonte: Agro Tech.

6.6. Benfeitorias

6.6.1. Casa Sede

Edificação com 240,00 m² de área construída; fundação em pedra; alvenaria; cobertura em parte com telha de cerâmica e outra parte com telha de amianto. Estado de Conservação física-funcional: bom.



Figura 10: Foto da Sede.
 Fonte: Agro Tech.

16.

6.6.2. Casa de Funcionário nº 1

Edificação com 70,00 m² de área construída; fundação em pedra; alvenaria; cobertura com telha de amianto. Estado de Conservação física-funcional: Regular.



Figura 11: Foto de casa de funcionário nº1.
 Fonte: Agro Tech.

6.6.3. Casa de Funcionário nº2

Edificação com 80,00 m² de área construída; fundação em pedra; alvenaria; cobertura com telha de amianto. Estado de Conservação física-funcional: Regular.

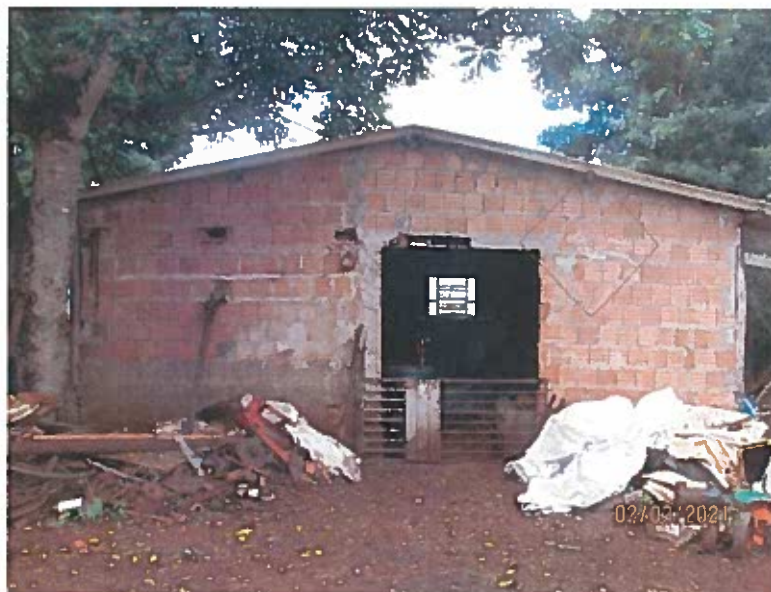


Figura 12: Foto de casa de funcionário nº2.
 Fonte: Agro Tech.

to.

7. Diagnóstico de Mercado

Devido ao momento de recessão econômica que o Brasil se encontra, as vendas de imóveis rurais estão em baixa. Especificamente na região de Jaraguari/MS, município que pertence o imóvel Estância Nossa Senhora Aparecida, conforme informações obtidas com corretores imobiliários local, a região está classificada em Baixa Liquidez.

8. Valor de Mercado

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural Estância Nossa Senhora Aparecida, matrícula nº 21.145, a razão de R\$ 35.447,21 por hectare (valor da terra + benfeitorias), desta forma, de acordo com a área de 96 ha 8.386 m² podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de **R\$ 3.432.658,00 (três milhões quatrocentos e trinta e dois mil seiscientos e cinquenta e oito reais)**. Considerando somente a terra nua (sem benfeitorias) seu valor correspondente a R\$ 3.400.558,00.

9. Considerações Finais

O presente laudo é composto por 29 páginas escritas somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada. Em anexo constam as planilhas de cálculo das benfeitorias, memória de cálculo dos valores das benfeitorias, planilha de homogeneização dos elementos amostrais, fichas dos imóveis pesquisados e demais documentações.

Campo Grande, 26 de março de 2021.



Venício Bortolucci
 Engenheiro Agrimensor – CREA 8564 D
 Técnico em avaliação e perícia – CRECI: 10128
 CNAI: 27414

Anexo 1

Tratamento por Fatores

Conforme descrito anteriormente, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na determinação dos valores de mercado das terras objeto desta avaliação. Dessa forma, os valores de mercado foram calculados com base na comparação com outros imóveis semelhantes, considerando as suas características equivalentes.

Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

Abate-se o valor das benfeitorias das amostras. Estima-se através da descrição obtida, o valor das benfeitorias existentes nas amostras e desconta-se este valor para que se possa comparar terra nua com terra nua.

Os fatores de correção empregados foram:

Fatores de correção					
Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo	Ocupação

A seguir apresentamos as premissas consideradas nas ponderações dos fatores de correção adotados:

- LOCALIZAÇÃO:** Localização ou situação é um item que exerce influência significativa no valor da terra nua. O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados e às fazendas da microrregião. Esta proximidade, entretanto, não se mede em metros ou poucos quilômetros. Muitas vezes, distâncias entre duas propriedades superiores a 50 km não correspondem a qualquer diferença de valor. Considere-se, por exemplo, uma propriedade que se dedique à exploração pecuária de grande porte, localizada no limite urbano de uma cidade bastante populosa, que não possua, entretanto, um frigorífico, em cotejo com outra propriedade submetida à mesma exploração e possuindo as mesmas características, porém afastada vários quilômetros do perímetro urbano, contando com a proximidade de um frigorífico capaz de absorver a sua produção. Certamente

P.

- a segunda propriedade terá um valor superior à primeira, para aquele tipo de exploração.
- ✦ **ACESSO:** O tipo de pavimentação das estradas que dão acesso à propriedade, seguida pela distância da mesma até os centros de interesse agro-econômico e a trafegabilidade da mesma nas diversas épocas do ano.
 - ✦ **TOPOGRAFIA:** A topografia dos solos das amostras é comparada diretamente com o imóvel avaliando, considerando-se os percentuais dos relevos encontrados e as limitações permanentes.
 - ✦ **AGUADAS:** Dependendo da região em estudo, o potencial hídrico é fator extremamente preponderante. O volume de cursos d'água nas propriedades, ou seja, capacidade de irrigação ou fornecimento de água para os rebanhos, ou mesmo captação de água através de poços.
 - ✦ **SOLO:** Neste fator compara-se a sistematização, correção dos solos e a capacidade de uso dos solos, diferenciando através da aplicação de fatores, as terras que estão sendo exploradas, tipo de exploração sustentável e o percentual de área explorado para cada uma destas situações, considera-se solos de cultura, solos de primeira, solos de cerrado, solos mecanizáveis, solos de pastagens, etc. Atribui-se neste fator, caso haja necessidade, a influência de clima para a exploração do imóvel.
 - ✦ **OCUPAÇÃO:** Aplica-se o percentual de área aberta, estágio da fase de abertura e o percentual das áreas com cobertura vegetal natural (reserva florestal).
 - ✦ **TAMANHO:** Os imóveis rurais têm variações significativas no tamanho, portanto a dimensão das propriedades é um dos fatores também considerados. Há regiões onde propriedades agrícolas pequenas tem valor comercial incrementado e em outras áreas semelhantes sequer provocam interesse, deve-se, portanto, estudar a região e constatar como se comporta o mercado imobiliário para este fator. Não recomendamos a aplicação indiscriminada de tabelas onde se fixa limites de áreas aderindo a cada um deles um valor relativo sem antes constatar na região como se comporta o mercado imobiliário.
 - ✦ **MERCADO:** Tratando-se de amostras comercializadas ou de opiniões obtidas aplica-se para este fator o coeficiente 1,00, tratando-se de oferta, dentro de valores praticados no mercado, são aplicados coeficientes menores, conforme o entendimento do avaliador, para ajustar a margem de negociação entre o preço pedido e o que efetivamente será transacionado. A verificação desta margem é

feita comparando-se diversas ofertas com várias negociações efetivamente realizadas.

MERCADO	
NEGOCIAÇÕES	ESCALA DE VALOR (%)
Negócios transacionados e opinião balizada	100
Negociações em andamento	100 - 90
Ofertas e valores especulativos	90 - 80



Fatores de Correção do Imóvel Avaliado

Imóvel	Matrícula	Localização	Acesso	Topografia	Aguada	Solo	Ocupação	Nota Agronômica
Estância Nossa Senhora Aparecida	21.145	0,9	1	0,95	0,90	1,20	0,95	0,88

ct.

Anexo 2

Planilha de Homogeneização de Valores Pesquisados

Município - UF		Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Terra Nua (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Fatores de correção							Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	Valor Unitário Saneado (R\$/ha)		
							Localização	Acesso	Topografia	Água	Solo	Ocupação	Tamanho			Mercado	TOTAL
Estância Nossa Senhora Aparecida																	
Matrícula nº 21.145																	
Município de Jaraguari - MS																	
1	Opinião para o avaliando	Corretor Danton.	96,84	2.905.158	0	30.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30,00	30,00
2	Opinião para o avaliando	Corretor Mário Sérgio Rezente.	96,84	2.905.158	0	30.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30,00	30,00
3	Município de Jaraguari - MS	Corretores Empresa Fazenda Venda.	14,200	2.840.000	0	20.000	1,11	1,11	1,00	1,85	1,00	1,00	1,00	2,05	41,02	41,0	25,64
4	Município de Jaraguari - MS	Corretor David Carvalho.	13,550	4.750.000	0	35.005	1,11	1,11	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,13	39,43	39,4	7,27
5	Município de Jaraguari - MS	Corretora Leriane	90,00	2.500.000	0	27.778	1,05	1,05	1,06	1,71	1,00	1,00	1,00	2,02	56,02	56,02	2,41

to

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	96.8386
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	35.115,73
Valor de mercado (R\$) :	3.400.558,00

Valor unitário médio :	39.297,06	35.115,73
Desvio padrão :	10.672,50	5.942,62
Valor unitário adotado :		35.115,73
Amplitude do Intervalo de Confiança :		27,72%
Limite inferior (*) :		30.248,72
Limite superior (*) :		39.982,74

Observações : (*) Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student)

As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior a média mais o desvio padrão e como limite inferior a média menos o desvio padrão.

Os valores das amostras pesquisadas foram homogeneizados e saneados excluindo-se os valores de melhoramentos e benfeitorias do cálculo. Estes valores foram estimados conforme descrição detalhadas pelas fontes de informações.

h.

Anexo 3

Descrição das Amostras Pesquisadas

2		3	
Tipo do Imóvel	Fonte de Informação	Tipo do Imóvel	Fonte de Informação
Rural	Corretor Danton, Cel (67) 99985-4484	Rural	Corretor Máno Sérgio Rezend. Cel (67) 99984-9603
Mercado	Município - UF	Mercado	Município - UF
Oferta	opinião para o avaliando	Oferta	opinião para o avaliando
Localização		Localização	
Jaraguari		Jaraguari	
Acesso		Acesso	
0		0	
Topografia		Topografia	
0		0	
Recursos hídricos		Recursos hídricos	
0		0	
Solos		Solos	
0		0	
Ocupação e exploração econômica		Ocupação e exploração econômica	
0		0	
Construções civis e benfeitorias		Construções civis e benfeitorias	
0		0	
Valor estimado das construções civis (R\$)	0,00	Valor estimado das construções civis (R\$)	0,00
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos	Condição de pagamento:	1+0 pagamentos
Valor total da terra nua (R\$):	30.000,00	Valor total da terra nua (R\$):	30.000,00
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	30.000,00	Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	30.000,00
Área Total (ha)	1,00	Área Total (ha)	1,00
Área aberta (%)	0%	Área aberta (%)	0%
Data de coleta	mar/21	Data de coleta	mar/21

P.

4		5	
Tipo do Imóvel	Rural	Tipo do Imóvel	Rural
Fonte de Informação	Corretor Empresa Fazenda Venda - (67) 98136-4418	Fonte de Informação	Corretor David Carvalho - (67) 99828-3413
Município - UF	Jaraguá - MS	Município - UF	Jaraguá - MS
Localização	Jaraguá	Localização	Jaraguá
Área Total (ha)	142,00	Área Total (ha)	133,50
Área aberta (%)	80%	Área aberta (%)	80%
Data de coleta	mar/21	Data de coleta	mar/21
Acesso	Acesso por estrada viciada em bom estado de conservação	Acesso	Acesso por estrada viciada em bom estado de conservação
Topografia	Plana com pontos ondulados	Topografia	Plana com pontos ondulados
Recursos hídricos	Correço no interior do imóvel	Recursos hídricos	Cursos d'água não perenes
Solos	Solos com 40% de argila e sem correção frequente da fertilidade	Solos	Solos com 40% de argila e sem correção frequente da fertilidade
Ocupação e exploração econômica	Possui 80% de área aberta com pastagem e 20% de área de reserva legal	Ocupação e exploração econômica	Possui 80% de área aberta com pastagem e 20% de área de reserva legal
Construções civis e benfeitorias	Possui 1 casa sede, 3 casa para funcionários, 1 galpão e 1 curral.	Construções civis e benfeitorias	Ausência de benfeitoria
Valor estimado das construções civis (R\$)	0,00	Valor estimado das construções civis (R\$)	0,00
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos	Condição de pagamento:	1+0 pagamentos
Valor total da terra nua (R\$):	2.810.000,00	Valor total da terra nua (R\$):	4.750.000,00
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	20.000,00	Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	35.055,35

7	
Tipo do Imóvel	Rural
Fonte de Informação	Corretora Lenane - (67) 98210-7130
Município - UF	Jaraguá - MS
Localização	Jaraguá
Área Total (ha)	90,00
Área aberta (%)	80%
Data de coleta	mar/21
Acesso	Acesso por estrada pavimentada
Topografia	Plana com pontos ondulados
Recursos hídricos	Riacho cruzando o interior do imóvel
Solos	Solos com 40% de argila e sem correção frequente da fertilidade
Ocupação e exploração econômica	Possui 80% de área aberta com pastagem e 20% de área de reserva legal
Construções civis e benfeitorias	Possui 1 casa sede, 1 casa de funcionários e um curral.
Valor estimado das construções civis (R\$)	0,00
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos
Valor total da terra nua (R\$):	2.500.000,00
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	27.777,78

Anexo 4

Valores de Construções Civas e Benfeitorias

GRUPO DE BENS: CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS									
Cliente: Pedro Flávio Ferreira da Silva		Estância Nossa Senhora Aparecida						Data-base: 03/03/2021	
Nº	Descrição	Data Construção	Área (m ²)	Valor de Reposição (R\$)	Fator de Depreciação (Kd)	Valor de Mercado (R\$)	Vida útil Reman. (Anos)		
Estância Nossa Senhora Aparecida - Matrícula nº 21.145									
1	Sede	1990	240	43.200,00	0,50	21.800,00	20		
2	Casa do funcionário 1	1990	70	12.600,00	0,38	4.800,00	20		
3	Casa de funcionário 2	1990	80	14.400,00	0,38	5.500,00	20		
	Total (R\$)			70.200,00					32.100,00

6.

Anexo 5

Acervo Fotográfico



Colheita da soja



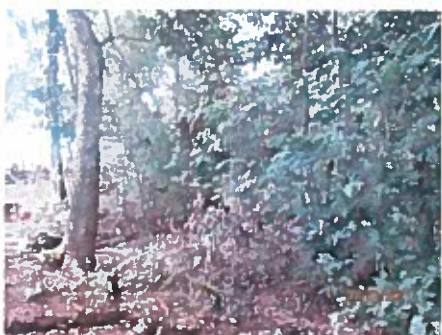
Área colhida



Plantio de soja



Visualização do tipo de solo

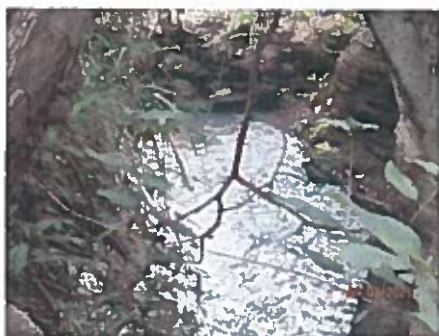


Cerrado – Reserva Legal



Área de isolamento para crescimento de vegetação nativa

[Handwritten signature]



Córrego da Pindaíba



Estrada de acesso ao imóvel



Estrada de acesso ao imóvel




Plantio de milho

[Handwritten signature]



Anexo 6

Documentação

MATRICULA <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">21.145</div>	DATA <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">09/03/2015</div>	FICHA <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">001</div>
 SERVICO REGISTRAL ARISTIDES BORGES DE ESQUEVEL - TITULAR COMARCA DE BANDEIRANTES - MS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
Certifica, nos autos processados sob o nº 001 e cópia autenticada da matrícula acima numerada, e tem valor de certidão. 03 MAR 2016 Registrador Serviço Registral Imobiliário		
Protocolado sob nº.48.217 em 09/03/2015. Uma gleba de terras sita no município de Jaraguari - MS, denominada "ESTÂNCIA NOSSA SENHORA APARECIDA", com área total de 96ha8.386m ² (noventa e seis hectares e oito mil trezentos e oitenta e seis metros quadrados), dentro da seguinte descrição perimetral: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ADP-M-0529, de coordenadas N 7.775.862,97m e E 743.967,87m; desta, segue confrontando com a Fazenda Barreiro - Parte, Matrícula 12179 (CRI Bandeirantes/MS), propriedade de Thereza Luiza Correa da Costa Thedim e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 119°30'07" e 49,33m até o vértice ADP-M-0530, de coordenadas N 7.775.838,67m e E 744.010,81m; 173°25'01" e 40,34m até o vértice ADP-P-0778, de coordenadas N 7.775.798,59m e E 744.015,43m; 189°01'52" e 38,26m até o vértice ADP-P-0779, de coordenadas N 7.775.760,81m e E 744.009,43m; 253°36'13" e 25,87m até o vértice ADP-P-0780, de coordenadas N 7.775.753,50m e E 743.984,61m; 192°09'17" e 80,03m até o vértice ADP-P-0781, de coordenadas N 7.775.675,27m e E 743.967,76m; 205°25'00" e 36,13m até o vértice ADP-P-0782, de coordenadas N 7.775.642,64m e E 743.952,25m; 137°20'05" e 23,80m até o vértice AA7-M-2396, de coordenadas N 7.775.625,14m e E 743.968,38m; 180°08'50" e 51,02m até o vértice AA7-M-2397, de coordenadas N 7.775.574,12m e E 743.968,25m; 185°41'34" e 198,73m até o vértice ADP-P-0783, de coordenadas N 7.775.376,37m e E 743.948,54m; deste segue confrontando com a Fazenda MATÃO, Matrícula 35401 CRI de Bandeirantes/MS propriedade do ESPOLIO DE JUVENCIO DA SILVA PRADO, com os seguintes azimutes e distâncias: 254°10'13" e 95,31m até o vértice ADP-M-0531, de coordenadas N 7.775.350,37m e E 743.856,84m; 254°10'13" e 163,32m até o vértice ADP-M-0532, de coordenadas N 7.775.305,82m e E 743.699,71m; 248°36'21" e 861,33m até o vértice ADP-M-0535, de coordenadas N 7.774.991,62m e E 742.897,73m; 249°04'52" e 1.077,90m até o vértice ADP-M-0533, de coordenadas N 7.774.606,76m e E 741.890,88m; deste segue confrontando com a Fazenda Campo Alegre, Barreirinho e Pastinho, Matrícula 1016, CRI Rio Negro propriedade de Luziano dos Santos, com os seguintes azimutes e distâncias: 350°04'58" e 251,29m até o vértice CK2-M-0236, de coordenadas N 7.774.854,29m e E 741.847,61m; 350°03'59" e 179,39m até o vértice ADP-M-0534, de coordenadas N 7.775.030,99m e E 741.816,66m; deste segue confrontando com a Fazenda Campo Alegre, Pastinho e Barreiro, Matrícula 2010 CRI de Rio Negro, propriedade de Evandro Paes Barbosa com azimute de 68°51'22" e distancia de 2.306,49m até o vértice ADP-M-0529, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 57° W.Gr., tendo como Sistema Geodésico de Referência o SIRGAS2000, época 2000,4. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. JARAGUARI, 04 de Agosto de 2014. Venicio Bortolucci, Eng. Agrimensor - CREA/MS 8564/D, Código do Credenciado: A1W, ART 11542047. INCRA CCIR 2010/2011/2012/2013/2014: Cód.:911.097.000.566-0; Mód. Rural: 30,4761ha; nº Mód. Rurais: 2,52; Mód. Fiscal: 35,0000ha; nº Mód. Fiscais: 2,7428; FMP.: 2,0000ha; Área Total: 96,0000. NIRF Nº.4.695.633-6. PROPRIETÁRIO: PEDRO FLÁVIO FERREIRA DA SILVA , brasileiro, pecuarista, casado com ELIZABETH ROCHA RODRIGUES FERREIRA , pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, portador RG nº.113.202-SSP/MS e inscrito no CPF/MF sob nº.176.779.801-63, ela portadora do RG nº.114.730- CONTINUA NO VERSO		
Rua Getúlio Vargas 753 Fone (67) 3261 1239 Cel (67) 9985 8525 CEP 79430-000 Bandeirantes - MS		

Emolumento R\$ 29,00 , Funjecc 10% R\$2,90 , ISSQN 2% R\$0,46, Total R\$ 38,28



Para autenticidade do selo digital entrar no endereço abaixo:
<http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos>
 03/05/2016 08:48:35

Este documento é copia do original assinado digitalmente por HELIO DE OLIVEIRA NETO e PROTOCOLADORA TJMS 3. Liberado nos autos digitais por Wellington Nascimento Tavares, em 05/07/2021 às 17:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.de, informe o processo 0809148-02.2013.8.12.0110 e o código 842234F.

MATRICULA	DATA	FICHA
21.145	09/03/2015	002

SERVICO REGISTRAL
ARISTIDES BORGES DE ESQUIVEL - TITULAR
COMARCA DE BANDEIRANTES - MS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Bandeirantes, MS, de 09 de março de 2015.
O Oficial - Aristides Borges de Esquivel *[Assinatura]*

Av.05/21.145 de 09 de março de 2015.
Av.04/5.280 de 23 de outubro de 2.013.
AÇÃO DE EXECUÇÃO: Procede-se a presente averbação a requerimento do Diego Paiva Colman, instruído por Certidão expedida em 10.10.2013, pela Chefe do Setor de Atendimento do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS, com fulcro no Art. 615-A do CPC, para fazer constar a existência da tramitação da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0809146-32.2013.8.12.0110, no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), onde figuram como executados Silvio Jardim da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 705.194.201-87, e Pedro Flávio Ferreira da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 176.779.801-63, e exequente Úrsula Anelda Schmidt, portadora da cédula de identidade RG nº 058.016, inscrita no CPF/MF sob o nº 447.682.571-00.
Sem emolumentos.
Bandeirantes, MS, de 09 de março de 2015.
O Oficial - Aristides Borges de Esquivel *[Assinatura]*

Av.06/21.145 de 09 de março de 2015.
Av.05/5.280 de 23 de outubro de 2.013.
AÇÃO DE EXECUÇÃO: Procede-se a presente averbação a requerimento do Diego Paiva Colman, instruído por Certidão expedida em 10.10.2013, pela Chefe do Setor de Atendimento do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS, com fulcro no Art. 615-A do CPC, para fazer constar a existência da tramitação da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0809148-02.2013.8.12.0110, no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), onde figuram como executados Silvio Jardim da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 705.194.201-87, e Pedro Flávio Ferreira da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 176.779.801-63, e exequente Úrsula Anelda Schmidt, portadora da cédula de identidade RG nº 058.016, inscrita no CPF/MF sob o nº 447.682.571-00.
Sem emolumentos.
Bandeirantes, MS, de 09 de março de 2015.
O Oficial - Aristides Borges de Esquivel *[Assinatura]*

Av.07/21.145 de 09 de março de 2015.
Av.06/5.280 de 23 de outubro de 2.013.
AÇÃO DE EXECUÇÃO: Procede-se a presente averbação a requerimento do Diego Paiva Colman, instruído por Certidão expedida em 10.10.2013, pela Chefe do Setor de Atendimento do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS, com fulcro no Art. 615-A do CPC, para fazer constar a existência da tramitação da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0809149-84.2013.8.12.0110, no valor de R\$ 14.861,51 (catorze mil, oitocentos e sessenta e um reais e cinquenta e um centavos), onde figuram como executados Silvio Jardim da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 705.194.201-87, e Pedro Flávio Ferreira da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 176.779.801-63, e exequente Úrsula Anelda Schmidt, portadora da cédula de identidade RG nº

CONTINUA NO VERSO

Rua Getúlio Vargas 753 | Fone (67) 3261 1239 | Cel (67) 9985 8525 | CEP 79430-000 | Bandeirantes - MS

Emolumento R\$ 29,00 , Funjecc 10% R\$2,90 , ISSQN 2% R\$0,46, Total R\$8,28

selo digital nº:



ALR78106-180

Para autenticidade do selo digital entrar no endereço abaixo:

<http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos>

03/05/2016 08:48:35

Este documento é copia do original assinado digitalmente por HELIO DE OLIVEIRA NETO e PROTOCOLADORA TJMS 3. Liberado nos autos digitais por Wellington Nascimento Tavares, em 05/07/2021 às 17:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0809148-02.2013.8.12.0110 e o código 842234F.

SSP/MS e inscrita na CPF/MF sob nº.110.304.611-04, residente e domiciliado na Rua Miguel Vieira Ferreira, nº.110, Residencial Bela Vista, em Campo Grande - MS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 5.280 de 23/10/2.013, do RI de Rio Negro, MS.
 Emol.:R\$23,00 Funjecc-10%.:R\$2,30 Funadep-6%.:R\$1,38 FundePGE-4%.:R\$0,92 Funjecc-3%.:R\$0,69 ISSQN-2%.:R\$0,46.
 Bandeirantes, MS, 09 de março de 2015.

O Oficial - Aristides Borges de Esquivel

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL Nº.119

Av.01/21.145/de 09 de março de 2015. Protocolado sob nº.46.217 em 09/03/2015.
 Procedo-se a presente averbação, a requerimento do proprietário, que nos termos da Lei nº 10.931 de 02/08/2004, para fazer constar que o imóvel objeto desta foi objeto de **REGULARIZAÇÃO EXTRAJUDICIAL** de excesso de área, sendo tal demarcação objeto de aprovação por este registrador, e apresentado cartas de anuência dos confrontantes, mapa, memorial, ART.
 Este ato recebeu selo de autenticidade de nº. AJB11388-834.

Emol.:R\$44,00 Funjecc-10%.:R\$4,40 Funadep-6%.:R\$2,64 Funde-PGE-4%.:R\$1,76 Funjecc-3%.:R\$1,32 ISSQN-2%.:R\$0,88
 Bandeirantes, MS, 09 de março de 2015.

O Oficial - Aristides Borges de Esquivel

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL Nº.119

Av.02/21.145/de 09 de março de 2015.
 Procedo-se a presente averbação, nos termos da Certidão nº.140/2014/GRF, referente ao Processo nº.21/500.814/2014, expedida pela AGENCIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E EXTENSÃO RURAL - AGRAER, para fazer constar que o imóvel objeto desta esta localizada no **MUNICÍPIO DE JARAGUARI, MS.**

Sem emolumentos.
 Bandeirantes, MS, de 09 de março de 2015.

O Oficial - Aristides Borges de Esquivel

Av.03/21.145 de 09 de março de 2015.
 Av.02/5.280 de 23 de outubro de 2.013.
 Procedo-se a presente averbação, a requerimento do proprietário, para fazer constar a existência da reserva legal de 20%, no imóvel objeto desta, onde não é permitido o corte raso, ou destinada a reposição florestal, na conformidade das Leis nº 4.771 e 7.803, de cujo teor tem pleno conhecimento. A presente averbação foi realizada nos termos do Of. -Circ. nº 09/91-D, da CGJ/TJ/MS.
 Sem emolumentos.

Bandeirantes, MS, de 09 de março de 2015.

O Oficial - Aristides Borges de Esquivel

Av.04/21.145 de 09 de março de 2015.
 Av.03/5.280 de 23 de outubro de 2.013.
AÇÃO DE EXECUÇÃO: Procedo-se a presente averbação a requerimento do Diego Paiva Colman, instruído por Certidão expedida em 10.10.2013, pela Chefe do Setor de Atendimento do Juizado Especial Central da Comarca de Campo Grande/MS, com fulcro no Art. 615-A do CPC, para fazer constar a existência da tramitação da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0809142-92.2013.8.12.0110, no valor de R\$ 26.446,08 (vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e oito centavos), onde figuram como executados Silvio Jardim da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 705.194.201-87, e Pedro Flávio Ferreira da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 176.779.801-63, e exequente Úrsula Anelda Schmidt, portadora da cédula de identidade RG nº 058.016, inscrita no CPF/MF sob o nº 447.682.571-00.
 Sem emolumentos.

Emolumento R\$ 29,00 , Funjecc 10% R\$2,90 , ISSQN 2% R\$0,46, Total R\$8,28

selo digital nº:



ALR78106-180

Para autenticidade do selo digital entrar no endereço abaixo:

<http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos>

03/05/2016 08:48:35

Este documento é copia do original assinado digitalmente por HELIO DE OLIVEIRA NETO e PROTOCOLADORA TJMS 3. Liberado nos autos digitais por Wellington Nascimento Tavares, em 05/07/2021 às 17:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0809148-02.2013.8.12.0110 e o código 842234F.

058.016, inscrita no CPF/MF sob o nº 447.682.571-00.
Sem emolumentos.
Bandeirantes, MS, de 09 de março de 2016.

O Oficial - Aristides Borges de Esquivel

Certifico que a presente fotocópia
é cópia autêntica da matrícula acima
numerada, e tem valor de certidão

03 MAIO 2016

Registrador

Serviço Regional Imobiliário
Valida Eletronicamente com selo de autenticação

Emolumento R\$ 29,00 , Funjecc 10% R\$ 2,90 , ISSQN 2% R\$0,46, Total R\$8,28

selo digital nº:



ALR78106-180

Para autenticidade do selo digital entrar no endereço abaixo:
<http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos>

03/05/2016 08:48:36



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO 2006 / 2007 / 2008 / 2009

DADOS DO IMÓVEL RURAL

2ª VIA - PÁG.: 1/1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 911.097.000.566-0		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL ESTANCIA NOSSA SENHORA APARECIDA		
ÁREA TOTAL(ha)	96,0000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA PEQUENA PROPRIEDADE PRODUTIVA	DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO 02/08/2012	Nº CERTIFICAÇÃO PLANTAMEMORIAL 0
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL RÓD MS 080 ENTRADA DA AGUA BOA LD.DIREITO 16 KM		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ROCHEDO		
MÓDULO RURAL(ha)	30,4761	Nº MÓDULOS RURAIS 2,52	MÓDULO FISCAL(ha)	35,0000
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)		MUNICÍPIO DO CARTÓRIO BANDEIRANTES		
DATA REGISTRO	02/10/2003	OFÍCIO	1	MATRÍCULA 768
REGISTRO	R12	LIVRO OU FICHA	002	ÁREA(ha)
REGISTRADA		POSSA A JUSTO TÍTULO	0,0000	POSSA POR SIMPLES OCUPAÇÃO
96,0000		0,0000		ÁREA MEDIDA

DADOS DO DETENTOR(DECLARANTE)

NOME PEDRO FLAVIO FERREIRA DA SILVA				CPF/CNPJ 178.779.801-63
NACIONALIDADE BRASILEIRA	CÓDIGO DA PESSOA 02.182.494-0	% DE DETENÇÃO DO IMÓVEL RURAL	TOTAL DE CONDÔMIOS DESTA IMÓVEL	
		0		

DADOS DE CONTROLE

DATA DE EMISSÃO 14/12/2009	NÚMERO DO CCIR 13642510093	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 24/10/2014	DATA DE VENCIMENTO: 04/11/2014	
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	--

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS(R\$)

DEBITOS ANTERIORES	0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	20,06	VALOR COBRADO	20,06	MULTA	4,01	JUROS	11,63	VALOR TOTAL	35,70
--------------------	------	-----------------------------	-------	---------------	-------	-------	------	-------	-------	-------------	-------

OBSERVAÇÕES

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDIVISÍVEL, PARA DESMEMBRAÇÃO, APRESENTAR HIPÓTECA, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTES AMOVÍVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 6.897/72.
 2. PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAÇÃO DO SEU CADASTRO RURAL, SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. EM SUA COMPLEXIDADE DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO.
 3. AS INFORMAÇÕES DESTA CERTIFICAÇÃO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO REPRESENTANDO DIREITO DE BOMBEIO OU POSSE. CONFORME PRECISÃO DO ARTIGO 2º DA LEI 6.897/72.
 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS POR LANCADA COM BASE NA LEI 6.897/72 E DECRETO LEI 10.912/04, DEBEM SER PAGAS ANTES DO VENCIMENTO, CONFORME PRECISÃO DO ARTIGO 2º DA LEI 6.897/72.
 5. OS ATENDIMENTOS NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICAM QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATENDE OS REQUISITOS QUE O CLASSIFICAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 2º DA LEI 6.897/72.
 6. FAP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DA LEI 6.897/72.
 7. Nº CERTIFICAÇÃO PLANTAMEMORIAL, CONFORME DISPOSTO NA LEI Nº 28.781 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO NÃO PODERÁ SER PAGO NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, LOTÉRICAS, GUCHÊS DOS PONTOS DE VENDA, INTERNET BANKING, AUTO-ATENDIMENTO E CADA AQUI.
 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO OUTRADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER RESSITADO, PARA ANUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.224/91, 8.247/91 E 8.263/91.
 3. O CCIR DO 2º VALOR COM A OUTRADA DA TAXA.
 4. A CORREÇÃO DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
 A) IMÓVEIS CONSTANTES NO SINCR ANTES DE SUCESSÃO E OS INCLUIDOS A PARTIR DE SUCESSÃO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS DE 2002/2003/2004/2005.
 B) IMÓVEIS INCLUIDOS A PARTIR DE SUCESSÃO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS DE SUCESSÃO.
 C) IMÓVEIS INCLUIDOS A PARTIR DE PERMUTA, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS DE SUCESSÃO.
 D) IMÓVEIS INCLUIDOS A PARTIR DE DOAÇÃO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AO EXERCÍCIO DE 2004.
 E) O VALOR DE DEBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES A 2002/2003/2004/2005, CUJA CONDIÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTA CERTIFICAÇÃO.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

VIA DO DETENTOR

Número de Autenticidade
09720.09470.03526.04165

DADOS DO DETENTOR(DECLARANTE)

NOME PEDRO FLAVIO FERREIRA DA SILVA		CPF/CNPJ 178.779.801-63	CÓDIGO DA PESSOA 02.182.494-0
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 911.097.000.566-0	NÚMERO DO CCIR 13642510093	DATA DE EMISSÃO 14/12/2009	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 24/10/2014
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS(R\$)		DATA DE VENCIMENTO 04/11/2014	
DEBITOS ANTERIORES	0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	20,06
		VALOR COBRADO	20,06
		MULTA	4,01
		JUROS	11,63
		VALOR TOTAL	35,70

SENHOR CAIXA: O RECEBIMENTO DESTA DOCUMENTO É PRERROGATIVA EXCLUSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, LOTÉRICAS, GUCHÊS DOS PONTOS DE VENDA, INTERNET BANKING, AUTO-ATENDIMENTO E CADA AQUI. NÃO RECEBER ESTE DOCUMENTO APÓS O VENCIMENTO.

558700000006 357002822019 411041364253 100930000001



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CARIMBO DA RECEBEDORA

RUBRICA DO RESPONSÁVEL

CARIMBO DA RECEBEDORA

RUBRICA DO RESPONSÁVEL

Número de Autenticidade
09720.09470.03526.04165

Este documento é copia do original assinado digitalmente por HELIO DE OLIVEIRA NETO e PROTOCOLADORA TUMS 3. Liberado nos autos digitais por Wellington Nascimento Tavares, em 05/07/2021 às 17:04. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.jtims.jus.br/pastadigital/pgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0809148-02.2013.8.12.0110 e o código 842234F.

