



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL.

**PROPRIETÁRIOS: AGROPECUARIA SANTA LUZIA LTDA E
NEIVA BATISTA TEIXEIRA**

PROPRIEDADE: FAZENDA SANTA AMALIA

MUNICÍPIO: COXIM - MS

NOVEMBRO - 2021

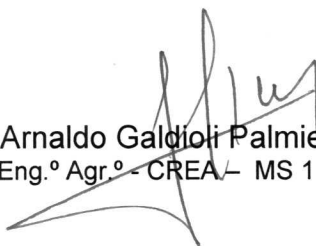
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

SÍNTESE

1. **INTERESSADOS:** Revair Rodrigues Machado Neto, Lauane Benites Machado Rodrigues Ferreira e Thamilyn Benites Machado Gratão.
2. **PROPRIETÁRIOS:** Agropecuária Santa Luzia Ltda – 96% e Neiva Batista Teixeira – 4%.
3. **SITUAÇÃO DE DOMÍNIO SOBRE O IMÓVEL:** Está sendo exercida pelo interessado.
4. **OBJETO:** Fazenda Santa Amalia, situada no município de Coxim (MS), com a área total matriculada de 316,2140 ha, da matrícula número 31.258.
5. **VALOR DO BEM OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

Fazenda Santa Amalia – R\$ 4.694.954,00 (quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil e novecentos e cinquenta e quatro reais)

Media por hectare – Área – 316,2140 ha – R\$ 14.847.39 (quatorze mil oitocentos e quarenta e sete reais e trinta e três nove centavos)
6. **CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LIQUIDEZ DO IMÓVEL MERCADO:** Normal
7. **AVALIAÇÃO:** Precisão Normal
8. **ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO:** Arnaldo Galdino Palmieri
Eng.º Agr.º - CREA - MS 1.711/D



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. INTERESSADOS: Revair Rodrigues Machado Neto, Lauane Benites Machado Rodrigues Ferreira e Thamilly Benites Machado Gratão.

2. PROPRIETÁRIOS: Agropecuária Santa Luzia Ltda – 96% e Neiva Batista Teixeira – 4%.

3. IMÓVEL AVALIANDO: Fazenda Santa Amália.

a) IDENTIFICAÇÃO: Matrícula de número 31.258 do livro n.º 2, folhas 01 a 03 vr do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coxim - MS com a área matriculada de 316,2140 ha.

Município de localização: Coxim - MS

Confrontantes:

Norte: Com terras da Fazenda Santa Maria Rita de Neiva Batista Teixeira e outros.

Sul: Com terras da Fazenda Campinas de Jonio Ciro Braz.

Leste: Com terras de Clovis Breda.

Oeste: Com a Serra Baguaçu.

b) INFORMAÇÃO SOBRE O IMÓVEL AVALIADO:

RELEVO: A propriedade possui relevo do tipo Suave Ondulado, com a declividade variando de 3% a 8% de declividade, relevo esse que está presente em toda área formada com pastagem.

SOLO: A área está sendo explorada com pastagem do tipo braquiária Brizantha. Com relação à classificação, o solo se enquadra como Neossolos Quartzarênicos, não hidromorficos, profundo, bem e acentuadamente drenado, textura arenosa, condiciona favoravelmente seu uso na pecuária de cria, recria e engorda de animais.

BACIA E SUB-BACIA: A Fazenda Santa Amália está localizada na Bacia do Paraguai e Sub-Bacia do Rio Taquari.

CLIMA: O regime de chuva é tropical, com duas estações bem definidas, apresentando o período seco com duração de 4/5 meses (maio/setembro) e as maiores concentrações de chuvas são nos meses de dezembro a fevereiro, as precipitações anuais oscilam de 1.000 a 1.500 mm, enquanto que a temperatura media oscila abaixo de 20° C e acima de 24 ° C.



Arnaldo G. Palmieri
Eng. Agrônomo - CREA 1711/D-MS

c) CLASSIFICAÇÃO QUANTO À DIMENSÃO E EXPLORAÇÃO:

DIMENSÃO: Área avaliada - Media

EXPLORAÇÃO: Atualmente a área esta sendo explorada com pastagem.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO: Atender pedido particular dos proprietários.

5. INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO: A produção pecuária e retirada por meio de caminhões por estrada de terra e asfalto (BR 359) ate o seu destino, pois a região é de exploração pecuária. A recreação, ensino e cultura, rede bancária, comércio, segurança, saúde e assistência técnica, são feitos todos na cidade de Coxim – MS.

6. ESTRUTURA FUNDIÁRIA: O potencial da região onde está localizado o imóvel avaliado e de propriedade de pequeno, médio e grande porte, sendo explorada nestas propriedades a pecuária de cria, recria e engorda de bovinos.

7. INFORMAÇÃO SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO:

ROTEIRO DE ACESSO: Saindo de Coxim – MS pela BR 359 no sentido da Cidade de Alcinoópolis - MS, percorrer por 50 km, entrar à direita, em estrada de terra, percorrer por 4,50 km entrar a direita, mais 1,32 km entra a direita mais 2,24 km estará na porteira da Fazenda Santa Amália.

8. LEVANTAMENTO PATRINONIAL:

a) BENFEITORIAS

Especificações	Unid.	Quant.	Tamanho	Tipo	Estado	Vr. Unitário	Vr. Real
Barracão	Unid.	01	--	Aberto, cobertura de zinco, esteio de aroeira.	Mau	0,00	0,00
Casa	Unid.	01	--	Em madeira, cob. Telha de telha de zinco.	Mau	0,00	0,00
Reservatório	lts	01	30.000	Em alvenaria	Bom	12.000,00	12.000,00
Bebederos	lts	04	2.000	Em alvenaria	Bom	3.000,00	12.000,00
Poço Artesiano	Unid.	01	--		Bom	40.000,00	40.000,00
Energia Elétrica	Unid.	01	--	Monofásica	Bom	35.000,00	35.000,00
Cercas externas	Km	--	8,50	Arame liso, lascas de aroeira de 6x6 metros e 4 fios de arame.	Bom	10.000,00	85.000,00
Cercas internas	Km	--	4,00	Arame liso, lascas de aroeira de 6x6 metros e 4 fios de arame.	Bom	10.000,00	40.000,00
Total							224.000,00

b) MAQUINAS E EQUIPAMENTOS FIXOS: Nihil

c) CULTURAS/PRODUÇÕES VEGETAIS DE LONGA DURAÇÃO: Nihil

Arnaldo G. Palmieri
Eng. Agrônomo - CREA 1711/D-MS

d) OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIAS DAS TERRAS:

Área de pastagem

- Quebra, enleiramento do Cerrado.

280 ha x R\$ 1.570,00/ha R\$ 439.600,00

- Plantio da pastagem

280 ha x R\$ 1.975,00/ha R\$ 553.000,00

- **TOTAL** **R\$ 992.600,00**

Memória de Calculo

FINALIDADE	Unid.	Quant.	Valor – R\$	
			Unit.	Total Geral
Quebra do cerrado	Há	280	750,00	210.000,00
Enleiramento do Cerrado	Há	280	750,00	210.000,00
Catação de raízes	Há	280	70,00	19.600,00
SUB.TOTAL				439.600,00
Media por hectare	Há	280		1.570,00
Gradagem pesada – 2 vezes	Há	560	500,00	280.000,00
Gradagem Niveladora	Há	280	400,00	112.000,00
Aq. Do semente	Kg	4.200	25,00	105.000,00
Plantio das sementes	Há	280	100,00	28.000,00
Cobertura das sementes	Há	280	100,00	28.000,00
SUB.TOTAL				553.000,00
Media por hectare	Há	280		1.975,00
TOTAL GERAL				992.600,00
Media por hectare	Há	280		3.545,00

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM :

9.1. Componentes de baixa depreciabilidade:

- a) Terras R\$ 3.478.354,00
- b) Obras e trabalhos de melhorias das terras R\$ 992.600,00
- c) **Total** **R\$ 4.470.954,00**

9.2. Componentes de media depreciabilidade:

- a) Construções (Benfeitorias)..... R\$ 224.000,00

Arnaldo G. Palmieri
Eng. Agrônomo - CREA 1711/D-MS



- b) Empreendimentos e Culturas de media depreciabilidade -R\$ 0,00
- c) Maquinas e equipamentos R\$ 0,00
- d) Total R\$ 224.000,00

9.3. Componentes de alta depreciabilidade

- a) Culturas de alta depreciabilidade..... R\$ 0,00

9.4. Valor Final R\$ 4.694.954,00

10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

VALOR DE MERCADO: É o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda no mercado aberto, num razoável espaço de tempo, com um comprador e um vendedor desejoso, interessado e supostamente acordados, estando ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e nenhuma estando sob necessidade indevida ou com constrangimento para agir.

11. CONCLUSÃO

Valor de mercado do bem objeto da avaliação:

Fazenda Santa Amalia – R\$ 4.694.954,00 (quatro milhões seiscentos e noventa e quatro mil e novecentos e cinquenta e quatro reais)

Media por hectare – Área – 316,2140 ha – R\$ 14.847.39(quatorze mil oitocentos e quarenta e sete reais e trinta e três nove centavos)

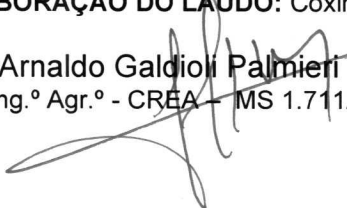
12. DIAGNOSTICO DE MERCADO:

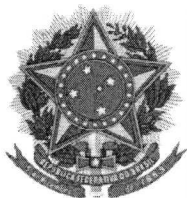
a) **Diagnostico de mercado:** Com relação ao valor do bem avaliado consideramos Normal a liquidez.

b) **Classificação do bem quanto à liquidez:** Normal

13. LOCAL E DATA DE REFERENCIA/ELABORAÇÃO DO LAUDO: Coxim(MS), 23 de novembro de 2021.

14. ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO: Arnaldo Galdioi Palmieri
Eng.º Agr.º - CREA - MS 1.711/D





**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Rua Filinto Muller, nº 280, Centro - CEP 79.400-000
Telefone: (0**67) 3291-8540 / Fax (0**67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com



Julio Lima de Almeida
Registrador

Heverton Furtado Simões
Escrevente Substituto

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA
COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL**

JÚLIO LIMA DE ALMEIDA
REGISTRADOR

MATRÍCULA 31.258 **FOLHA** 01 Frente **DATA** 27/10/2021

(Protocolado sob número 141.288, Livro 1-AF, Folha 112, em 15/10/2021). **IMÓVEL:** Uma área de terras pastais e lavradas, denominada "**FAZENDA SANTA AMALIA**", situada no Município de Coxim, Comarca de Coxim, Estado de Mato Grosso do Sul. A área foi **GEORREFERENCIADA** pelo INCRA, nos termos da legislação vigente e o memorial descritivo da parcela foi devidamente certificado pelo SIGEF, conforme certificação nº **8daab860-ba63-4e6e-9311-31fcbe29668**, expedida em 08/12/2020, Protocolo SIGEF nº 8c343762-c141-4a3d-b0af-98ac6ddfd1b2, tendo sido encontrada uma área de **316.2140 hectares (trezentos e dezesseis hectares e dois mil e cento e quarenta metros quadrados)**, com o perímetro de **9.206,16m**, sendo a descrição conforme discriminado abaixo:

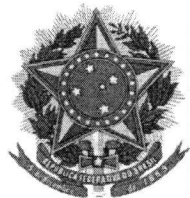
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AT5-V-4521	-54°21'01,814"	-18°21'23,047"	444,26	AT5-M-3574	144°54'	243,22	CNS: 06.291-9 Mat. 29912 Cloves Breda
AT5-M-3574	-54°20'57,051"	-18°21'29,519"	450,77	AT5-M-3982	144°46'	1051,69	CNS: 06.291-9 Mat. 29912 Cloves Breda
AT5-M-3982	-54°20'36,390"	-18°21'57,460"	418,64	FKH-M-2922	143°19'	9,93	CNS: 06.291-9 Mat. 29912 Cloves Breda
FKH-M-2922	-54°20'36,188"	-18°21'57,719"	418,38	AXZ-M-8886	242°44'	1328,43	CNS: 06.291-9 Mat. 8564 José Francisco de Lima
AXZ-M-8886	-54°21'16,415"	-18°22'17,501"	435,89	AXZ-M-8887	242°47'	681,76	CNS: 06.291-9 Mat. 28820 Aurélio Saraiva Braz
AXZ-M-8887	-54°21'37,068"	-18°22'27,639"	422,4	AT5-P-8824	242°48'	979,27	CNS: 06.291-9 Mat. 28344 José Saraiva Braz
AT5-P-8824	-54°22'06,737"	-18°22'42,196"	395,4	AT5-P-8823	08°37'	40,55	Aparado de Serra
AT5-P-8823	-54°22'06,530"	-18°22'40,892"	396,55	AT5-P-8822	308°41'	50,77	Aparado de Serra

Este documento original assinado digitalmente por JUIZ DE PAZ DA COMARCA DE COXIM, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, registrado em cartório sob o número WCGR21085147584, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 29/11/2021 às 12:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031629-53.1998.8.12.0001 e o código 43F87CD.

CONTINUAÇÃO

31.258		FICHA 01 Verso		DATA 27/10/2021			
AT5-P-8822	-54°22'07,880"	-18°22'39,860"	396,85	AT5-P-8821	284°22'	62,19	Aparado de Serra
AT5-P-8821	-54°22'09,932"	-18°22'39,358"	400,39	AT5-P-8820	33°59'	47,95	Aparado de Serra
AT5-P-8820	-54°22'09,019"	-18°22'38,065"	401,57	AT5-P-8819	67°50'	42,63	Aparado de Serra
AT5-P-8819	-54°22'07,674"	-18°22'37,542"	400,87	AT5-P-8818	48°18'	42,3	Aparado de Serra
AT5-P-8818	-54°22'06,598"	-18°22'36,627"	400,44	AT5-P-8817	325°10'	62,25	Aparado de Serra
AT5-P-8817	-54°22'07,809"	-18°22'34,965"	401,59	AT5-P-8816	58°20'	40,9	Aparado de Serra
AT5-P-8816	-54°22'06,623"	-18°22'34,267"	410,12	AT5-P-8815	324°40'	70,32	Aparado de Serra
AT5-P-8815	-54°22'08,008"	-18°22'32,401"	408,44	AT5-P-8814	41°48'	52,27	Aparado de Serra
AT5-P-8814	-54°22'06,821"	-18°22'31,134"	411,35	AT5-P-8813	358°34'	53,06	Aparado de Serra
AT5-P-8813	-54°22'06,866"	-18°22'29,409"	407,7	AT5-P-8812	44°13'	50,63	Aparado de Serra
AT5-P-8812	-54°22'05,663"	-18°22'28,229"	398,73	AT5-P-8811	103°56'	87,27	Aparado de Serra
AT5-P-8811	-54°22'02,778"	-18°22'28,913"	392,13	AT5-P-8810	21°08'	115,98	Aparado de Serra
AT5-P-8810	-54°22'01,353"	-18°22'25,395"	393,78	AT5-P-8809	52°04'	153,03	Aparado de Serra
AT5-P-8809	-54°21'57,241"	-18°22'22,336"	393,35	AT5-P-8808	52°12'	81,48	Aparado de Serra
AT5-P-8808	-54°21'55,048"	-18°22'20,712"	388,11	AT5-P-8807	312°14'	45,05	Aparado de Serra
AT5-P-8807	-54°21'56,184"	-18°22'19,727"	384,32	AT5-P-8806	303°10'	68,71	Aparado de Serra
AT5-P-8806	-54°21'58,143"	-18°22'18,504"	392,33	AT5-P-8805	293°38'	64,57	Aparado de Serra
AT5-P-8805	-54°22'00,158"	-18°22'17,662"	398,06	AT5-P-8804	284°08'	56,92	Aparado de Serra
AT5-P-8804	-54°22'02,038"	-18°22'17,210"	398,42	AT5-P-8803	323°12'	51,18	Aparado de Serra
AT5-P-8803	-54°22'03,082"	-18°22'15,877"	398,41	AT5-P-8802	75°07'	146,84	Aparado de Serra
AT5-P-8802	-54°21'58,248"	-18°22'14,651"	409,94	AT5-P-8801	46°52'	42,24	Aparado de Serra
AT5-P-8801	-54°21'57,198"	-18°22'13,712"	411,76	AT5-P-8800	332°11'	85,38	Aparado de Serra
AT5-P-8800	-54°21'58,555"	-18°22'11,256"	412,38	AT5-P-8799	330°58'	79,68	Aparado de Serra
AT5-P-8799	-54°21'59,872"	-18°22'08,990"	413,34	AT5-P-8798	309°05'	87,08	Aparado de Serra

Este documento original assinado digitalmente por REYVAR RODRIGUES MACHADO NETO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, Protocolado em 29/11/2021 às 12:12:12 sob o número WCGR21085147584, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 29/11/2021 às 12:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031629-53.1998.8.12.0001 e o código 43F87CD.



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Rua Filinto Muller, nº 280, Centro - CEP 79.400-000
Telefone: (0**67) 3291-8540 / Fax (0**67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com

Julio Lima de Almeida
Registrador

Heverton Furtado Simões
Escrevente Substituto

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA
COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL**

JÚLIO LIMA DE ALMEIDA
REGISTRADOR

MATRÍCULA 31.258		FICHA 02 Frente		DATA 27/10/2021			
AT5-P-8798	-54°22'02,174"	-18°22'07,204"	410,54	AT5-P-8797	51°05'	110,18	Aparado de Serra
AT5-P-8797	-54°21'59,254"	-18°22'04,953"	411,73	AT5-P-8796	89°53'	47,0	Aparado de Serra
AT5-P-8796	-54°21'57,653"	-18°22'04,950"	412,85	AT5-P-8795	74°05'	50,83	Aparado de Serra
AT5-P-8795	-54°21'55,988"	-18°22'04,497"	415,27	AT5-P-8794	333°10'	71,9	Aparado de Serra
AT5-P-8794	-54°21'57,093"	-18°22'02,410"	410,87	AT5-P-8793	28°08'	83,9	Aparado de Serra
AT5-P-8793	-54°21'55,745"	-18°22'00,004"	412,04	AT5-P-8792	90°19'	80,21	Aparado de Serra
AT5-P-8792	-54°21'53,013"	-18°22'00,019"	412,29	AT5-P-8791	51°44'	54,96	Aparado de Serra
AT5-P-8791	-54°21'51,543"	-18°21'58,912"	411,3	AT5-P-8790	337°57'	67,83	Aparado de Serra
AT5-P-8790	-54°21'52,410"	-18°21'56,867"	409,6	AT5-P-8789	00°45'	88,25	Aparado de Serra
AT5-P-8789	-54°21'52,370"	-18°21'53,997"	406,07	AT5-P-8788	310°13'	41,61	Aparado de Serra
AT5-P-8788	-54°21'53,452"	-18°21'53,123"	410,84	AT5-P-8787	288°02'	86,2	Aparado de Serra
AT5-P-8787	-54°21'56,244"	-18°21'52,255"	411,74	AT5-P-8786	344°15'	89,67	Aparado de Serra
AT5-P-8786	-54°21'57,073"	-18°21'49,448"	415,32	AT5-P-8785	259°37'	71,24	Aparado de Serra
AT5-P-8785	-54°21'59,460"	-18°21'49,865"	407,3	AT5-P-8784	274°08'	57,99	Aparado de Serra
AT5-P-8784	-54°22'01,430"	-18°21'49,729"	412,6	AT5-P-8783	265°57'	78,03	Aparado de Serra
AT5-P-8783	-54°22'04,081"	-18°21'49,908"	418,17	AT5-M-3576	338°35'	46,57	Aparado de Serra
AT5-M-3576	-54°22'04,660"	-18°21'48,498"	421,85	AT5-M-3575	67°13'	995,67	CNS: 06.291-9 Mat. 28690 Neiva Batista Teixeira

Este documento original assinado digitalmente por REVAR RODRIGUES MACHADO NETO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, Protocolado em 29/11/2021 às 12:19:19 sob o número WCCPR21085147584, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAU/AT, em 29/11/2021 às 12:25. Para acessar os autos processuais, acesse o Site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031629-53.1998.8.12.0001 e o código 43F87CD.

CONTINUAÇÃO

31.258		02 Verso		27/10/2021			
AT5-M-3575	-54°21'33,390"	-18°21'35,965"	444,04	AT5-V-4521	66°48'	1008,58	CNS: 06.291-9 Mat. 28690 Neiva Batista Teixeira

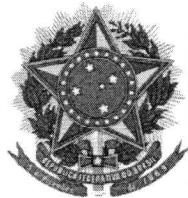
Responsável Técnico: Mario Sergio Oliveira de Rezende, **CREA:** Nº 8708/D/MS, **ART:** Nº 1320200111729-MS, **ITR/NIRF:** 0.735.374-0; **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - Exercício 2021:** Nº 908.029.023.043-4; **Área Total (ha):** 288,0000; **Módulo Rural (ha):** 70,0617; **Nº Módulos Rurais:** 3,24; **Módulo Fiscal (ha):** 60,0000; **Nº Módulos Fiscais (ha):** 4,8000; **FMP (ha):** 4,00; **Município e UF:** Coxim-MS; **Nome Declarante:** Revair Rodrigues Machado Neto; **CPF do Declarante:** 732.493.191-04. **Documentos apresentados e arquivados:** Planta, Memorial Descritivo e Declarações de Reconhecimento de Limites. **MATRICULA ANTERIOR:** 14.284, Livro 02, deste CRI. **PROPRIETÁRIOS: 96% (noventa e seis por cento) de AGROPECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 05.298.537/0001-01, com sede na Rodovia Coxim/Alcinópolis, Km 50, Zona Rural, em Coxim - MS; **4% (quatro por cento) de NEIVA BATISTA TEIXEIRA**, brasileira, solteira, auxiliar de atendimento, portadora da Cédula de Identidade RG nº 001.629.285 SSP/MS e do CPF nº 706.979.901-25 residente e domiciliada na Avenida Virginia Ferreira, 439, Flávio Garcia, em Coxim - MS. Documentação (02) arquivada na Pasta (689) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 27 de outubro de 2021. Custas R\$ 29,90 (Emolumentos R\$: 23,00; FUNJECC (10%): R\$ 2,30; FUNADEP (6%): R\$ 1,38; FUNDE-PGE (4%): R\$ 0,92; FEADMP/MS (10%): R\$ 2,30; FUNJECC (5%): R\$1,15). Escrevente, (João Paulo de Oliveira Mendonça).

Av-1/31.258, em 27 de outubro de 2021. (Protocolo sob número 141.288, Livro 1-AF, Folha 112, em 15/10/2021). **EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** Procede-se esta Averbação de Transporte, para constar o teor da **AV-9/14.284 de 05/02/2015** e **AV-11/14.284 de 14/12/2015**, a seguir transcrito:

- *Procede-se esta Averbação em conformidade com a **CERTIDÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO**, expedido pelo Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, comarca de Campo Grande-MS, extraído dos autos nº 0031629-53.1998.8.12.0001/01, devidamente assinado pelo Sr^a. Roseli de Fátima Marcondes, para constar a **EXISTENCIA DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA**, que **BONIFÁCIO TSUNETAME HIGA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 328.291 SSP/DF, inscrito no CPF nº 024.645.861-53, com endereço comercial na Rua Carlos Dobes nº 65, Bairro Santa Dorothéa, em Campo Grande-MS; e **BARROS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA**, devidamente inscrito no CNPJ/MF nº 15.459.803/0001-86, com sede Administrativa na Avenida Manoel da Costa Lima, 459, sala 02, fundos, Vila Ipiranga, em Campo Grande - MS, **move em face de VALDENIR MACHADO DE PAULA**, já qualificado, tendo como valor atribuído a causa **R\$ 461.787,59 (quatrocentos e sessenta e um mil setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e nove centavos)**.*

Era o que se continha. Documentação (02) arquivada na Pasta (689) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 27 de outubro de 2021. Custas R\$ 58,70 (Emolumentos R\$: 44,00; FUNJECC (10%): R\$ 4,40; FUNADEP (6%): R\$ 2,64;

Este documento original assinado digitalmente por REVAIR RODRIGUES MACHADO NETO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 29/11/2021 às 12:12:12 sob o número WCGR21085147584, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 29/11/2021 às 12:25. Para acessar os autos processuais, acesse o Site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031629-53.1998.8.12.0001 e o código 43F87CD.



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Rua Filinto Muller, nº 280, Centro - CEP 79.400-000
Telefone: (0**67) 3291-8540 / Fax (0**67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com

Julio Lima de Almeida
Registrador

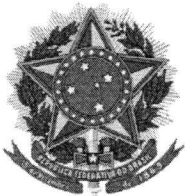
Heverton Furtado Simões
Escrevente Substituto

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA
COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL**

JÚLIO LIMA DE ALMEIDA
REGISTRADOR

MATRÍCULA 31.258	FOLHA 03 Frente	DATA 27/10/2021
FUNDE-PGE (4%): R\$ 1,76; FEADMP/MS (10%): R\$ 4,40; FUNJECC (5%): R\$ 2,20; Valor Selo: R\$ 1,50 Selo Digital AFR24529-843-NOR. Escrevente, (João Paulo de Oliveira Mendonça).		
Av-2/31.258, em 27 de outubro de 2021. (Protocolo sob número 141.288, Livro 1-AF, Folha 112, em 15/10/2021). PENHORA: Procedese esta Averbação de Transporte, para constar o teor do <u>R-10/14.284 de 14/12/2015</u> , a seguir transcrito:		
● TÍTULO: PENHORA		
EXEQUENTE: BONIFÁCIO TSUNETAME HIGA E BARROS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA E OUTRO.		
EXECUTADO: ESPÓLIO DE VALDENIR MACHADO DE PAULA.		
FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, extraído do autos nº <u>0031629-53.1998.8.12.0001/01</u> , expedido pelo Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, da 5ª Vara Cível Residual da Comarca de Campo Grande-MS, aos 28/10/2015, devidamente assinado pela Chefe de Cartório a Sra. Leni Mara Lopes e pela MM. Juíza de Direito Dra. Gabriela Müller Junqueira.		
VALOR DA DIVIDA: R\$ 461.787,59 (quatrocentos e sessenta e um mil e setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e nove centavos).		
CONDIÇÕES: PENHORA incidente sobre 288 ha do imóvel objeto desta matrícula.		
Era o que se continha. Documentação (02) arquivada na Pasta (689) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 27 de outubro de 2021. Custas R\$ 58,70 (Emolumentos R\$: 44,00; FUNJECC (10%): R\$ 4,40; FUNADEP (6%): R\$ 2,64; FUNDE-PGE (4%): R\$ 1,76; FEADMP/MS (10%): R\$ 4,40; FUNJECC (5%): R\$ 2,20; Valor Selo: R\$ 1,50). Selo Digital AFR24530-814-NOR. Escrevente, (João Paulo de Oliveira Mendonça).		

Este documento original assinado digitalmente por RUI VIEIRA RODRIGUES MACHADO NETO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, Protocolado em 29/11/2021 às 12:19 sob o número WCGR21085147584, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 29/11/2021 às 12:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031629-53.1998.8.12.0001 e o código 43F87CD.



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL



Rua Filinto Muller, nº 280, Centro - CEP 79.400-000
 Telefone: (0**67) 3291-8540 / Fax (0**67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com

Julio Lima de Almeida
 Registrador

Heverton Furtado Simões
 Escrevente Substituto

FOLHA PARA O CARIMBO

Certifico que esta fotocópia em INTEIRO TEOR é reprodução fiel da matrícula de nº **31258**, Livro 02, deste Registro de Imóveis. . O Referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 27 de outubro de 2021 16:34:21 . Válido somente com selo de fiscalização e por 30 dias (Dec. Lei 93.240/96).

CUSTAS (Emolumentos: R\$ 29,00; FUNJECC (10%): R\$ 2,90; FUNADEP (6%): R\$ 1,74; FUNDE-PGE (4%): R\$ 1,16); FEADMP/MS (10%): R\$ 2,90; Valor Selo: R\$ 1,50). **TOTAL: R\$ 39,20**. Selo digital utilizado nº **AFR24536-027-NOR**. Consulta: <http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php>. Válido somente com selo de fiscalização e por 30 dias (Dec. Lei 93.240/96).



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PC9DK-KWU9P-GFBJV-5N6FY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Joao Paulo De Oliveira Mendonca (CPF 036.674.271-07)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PC9DK-KWU9P-GFBJV-5N6FY>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.735.374-0
Nome do Imóvel: FAZENDA SANTA AMALIA

Município: COXIM
Área total (em hectares): 288,0

UF: MS

Contribuinte: REVAIR RODRIGUES MACHADO NETO
CPF: 732.493.191-04

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 15:30:37 do dia 23/11/2021 <hora e data de Brasília>.
Válida até 22/05/2022.

Código de controle da certidão: **7B4A.2610.1FBA.2CB7**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2021**

fls. 1729

DADOS DO IMÓVEL RURAL

2ª VIA - PÁG.: 16

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 908.029.023.043-4		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Santa Amalia					
ÁREA TOTAL (ha) 288,0000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Média Propriedade Produtiva			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 11/12/2020		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Rod Coxim/Alcinópolis km 50				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL COXIM			
MÓDULO RURAL (ha) 70,0617		Nº MÓDULOS RURAIS 3,24		MÓDULO FISCAL (ha) 60,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 4,8000	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MS/COXIM		DATA REGISTRO 12/12/2006	CNS OU OFÍCIO 62638	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 14284	REGISTRO -	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 288,0000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 288,0000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA 288,0000	

DADOS DO DECLARANTE

NOME Revair Rodrigues Machado Neto		CPF/CNPJ 732.493.191-04	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
732.493.191-04	Revair Rodrigues Machado Neto	Proprietário Ou Posseiro Comum	33,33
002.069.721-05	Lauane Benites Machado Rodrigues Ferreira	Proprietário Ou Posseiro Comum	33,33
732.493.271-15	Thamilyn Benites Machado Gratao	Proprietário Ou Posseiro Comum	33,33

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/07/2021	NÚMERO DO CCIR 43386276211	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 23/11/2021	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
0,00	30,82	30,82	3,08	0,31	*** QUITADO

OBSERVAÇÕES

- ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
- TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

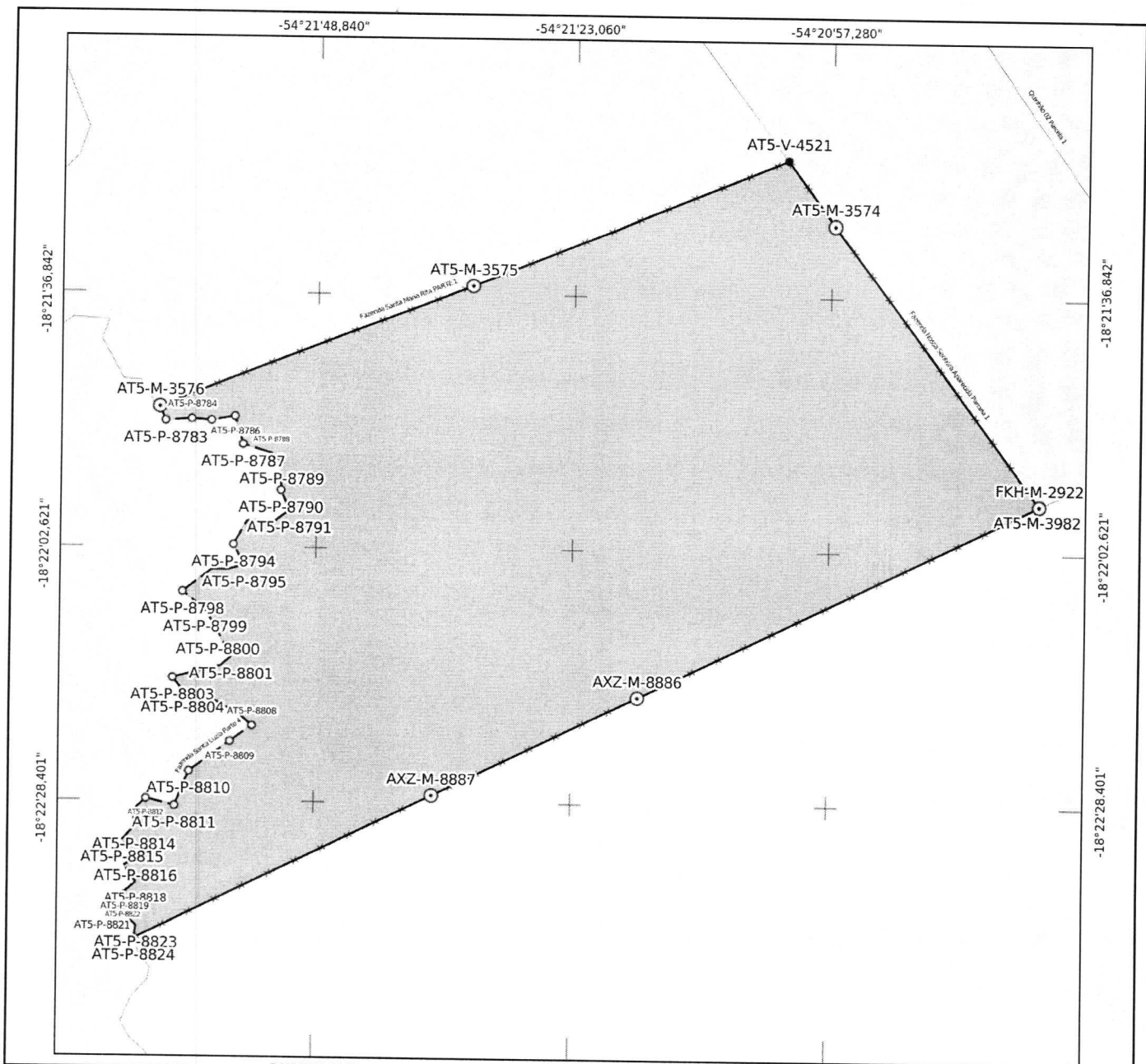
- ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
- SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
- AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISITA O ARTIGO 3º DA LEI 5.969/72.
- A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/85 E DECRETOS LEI 57.666.
- O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
- FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
- ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

- O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
- O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
- O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
- A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
 - PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
 - PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
 - O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Número de Autenticidade
14990.10240.11007.02243

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por REVAIR RODRIGUES MACHADO NETO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL. Para acessar os autos processuais, acesse o site sob o número WCGR21085147584, e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 29/11/2021 às 12:25. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031629-53.1998.8.12.0001 e o código 43F87CD.



Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório
 Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



Denominação:
 Fazenda Santa Amalia
Proprietário:
 Revaír Rodrigues Machado Neto
CPF:
 732.493.191-04
Matrícula do imóvel:
 14284
Cartório de Registro de Imóveis:
 (06.291-9) Coxim - MS
Código INCRA/SNCR:
 9080290230434
Município:
 Coxim-MS

Natureza da Área:
 Particular
Responsável Técnico:
 MARIO SERGIO OLIVEIRA DE REZENDE
Formação:
 Engenheiro Agrimensor
CREA:
 8708/D/MS
Cód. Credenciado:
 AGS
A.R.T.:
 1320200111729 - MS

Área (Sistema Geodésico Local): 316,214 ha
Perímetro: 9.206,16 m
Sistema Geodésico: SIRGAS 2000
Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado
Escala: 1:25000
Formato: A4

- o Vértice tipo M
- o Vértice tipo P
- o Vértice tipo V
- o Vértice tipo O
- Muro
- Estrada
- Vala
- Canal
- Linha ideal
- Limite artificial não tipificado
- Corpo d'água ou curso d'água
- Linha de cumeada
- Grota
- Crista de encosta
- Pé de encosta
- Limite natural não tipificado
- x — x Cerca
- Imóvel em estudo
- Imóveis confrontantes

CERTIFICAÇÃO: 8daab860-ba63-4e6e-9311-31fcbe29668
 Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.
Data Certificação: 08/12/2020 18:02
Data da Geração: 08/12/2020 18:07



Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado). A autenticidade desde documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/8daab860-ba63-4e6e-9311-31fcbe29668/>



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 PODER JUDICIÁRIO
 RELATÓRIO DE CÁLCULO PROCESSUAL - SINTÉTICO

Emitido em : 12/04/2023 - 13:36:14

Processo: 0031629-53.1998.8.12.0001/01 Execução de Sentença/Cível
 Exeqte: Bonifacio T. Higa
 Advogado: Bonifacio T. Higa
 Exectdo: ESPÓLIO Valdenir Machado de Paula
 Advogado: Lauane Benites Machado
 Data do cálculo: 12/04/2023 13:22:36 - Atualização da avaliação (pp. 1715-1730), homologada pela r. decisão (pp. 1737-1739).

(P) Parâmetros utilizados:

- 1 - IGP-M (FGV), da data do lançamento até 31/03/2023 (pro rata)

Atualização monetária

P	Data	Valor original	Valor corrigido	Juro legal		Juro compensatório		Multa	Encargos	Taxa adm.	Total
				Data	Valor	Data	Valor				
1	23/11/2021	4.694.954,00	5.004.519,60		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	5.004.519,60

Totais

Atualização monetária	Total geral
5.004.519,60	5.004.519,60

 Eli Costa Ribeiro
 Distribuidor/Contador/Partidor