

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- INTERESSADO

MASSA FALIDA DA GRUPAL AGROINDUSTRIAL

REPRESENTANTE/SÓCIOS DR. FLAVIANO TAQUES, ADMINISTRADOR JUDICIAL, INCIDENTE de Arrecadação Nº 0008859-06-2017.8.11.0041

3- OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é avaliar imóvel rural, bem como suas benfeitorias nele existentes ou não tomando como parâmetros formadores de preços fatores primordiais como localização, capacidade de exploração, dentre outros, além do atual mercado de compra e venda para imóvel dessa natureza.

4 - DOCUMENTAÇÃO

Para lastrear o presente processo de avaliação, foi tomado como referência, os documentos abaixo relacionados:

- Cópia da CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, referente a matrícula 2.479, livro 02, emitida pelo 1º Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos, Comarca de Porto Alegre do Norte (MT).

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Caracterizado como sendo um imóvel rural, denominado **CHÁCARA GRUPO AGROINDUTRIAL**, situada na zona rural do Município de Confresa/MT, com área acima descrita, possui uma AREA de **19,3600 HECTARES**, inserido conforme discriminado na matrícula.

O imóvel, como um todo, é caracterizado como sendo de tipo rural, com os seguintes limitantes e confrontantes; Inicia se pelo marco J1, cravado na faixa de domínio da Rodovia Estadual MT 430, a cidade de Confresa a Santo Antônio do Fontoura e terras remanescentes; segue com o rumo de 46°39'02" Az e distância de 644,00m até o marco J8, confrontando com área remanescente; segue com o rumo 180°00'00" Sul e distância de 702,50m até o marco M7, confrontando com área remanescente; segue com rumo de 270°00'00" Az e distância de 224,91m até o marco M1, confrontando com terras do Lote 08, do Projeto Confresa; segue com rumo de 316°58'29" Az e distância de 356,50m até o marco J1, ponto inicial deste caminhamento, confrontando com terras da faixa de domínio da Rodovia Estadual MT 430. Descrições conforme mapa e memorial descritivo, assinados pelo agrimensor José Wanderley Sudário, CREA/MT 4142/TD.

6- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objetivo da presente avaliação está localizado na região do Município de Confresa, coordenadas (10°37'3.57"S, 51°36'24.20"O-), Bairro Zona rural, CEP 78652-000, Cidade de Confresa MT.

7 - METODOLOGIA EMPREGADA PARA EQUALIZAÇÃO DE VALORES

Para determinação dos valores atribuídos ao bem aqui discriminado optamos pelo método direto comparativo e o nível de precisão como EXPEDITO de acordo com capítulo 7 da NORMA BRASILEIRA REGISTRADA – NBR 8799/85, da ABNT.

8- MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL

Constata-se um razoável número de imóvel em oferta para vendas na região e alguns negócios efetivamente fechados no decorrer do último ano.

As transações quando efetuadas vem procurando dilatação nos prazos de pagamento bem como sensível redução nos valores antes praticados no setor.

Acredita-se que, atualmente, os negócios venham a ser realizados com um prazo médio de pagamento estipulado de 06 meses, tendo os valores negociado de forma a vista, o mesmo é aceito pelos Bancos para financiamento.

9- CONCLUSÃO

Com base nos aspectos abordados no presente documento entendemos que o imóvel rural, dentro do que nos foi apresentado atinge o valor de **R\$2.130.000,00 (Dois Milhões e Cento e trinta mil Reais)**

Fotos tiradas Google na data de 18/03/2021.
Chácara GRUPAL AGROINDUSTRIAL, Confresa/MT.



LOCALIZAÇÃO DA AREA

• Av. Hist. Rubens de Mendonça, 1.234-B
Baú | Cuiabá - MT
CEP 78.008-000 | Fone: 65 2121-6700

• Rua Col. Ênio Pipino, 6905 | Sala 03
Setor Ind. Norte | Sinop - MT
CEP 78.550-556 | Fone: 66 3532-0222

• Recinto de Leilões | Caixa Postal 216
Água Boa - MT
CEP 78.635-000 | Fone: 66 3468-6600

Fotos tiradas Google na data de 18/03/2021.
Chácara GRUPAL AGROINDUSTRIAL, Confresa/MT.



VISTA DA RODOVIA MT 430

• Av. Hist. Rubens de Mendonça, 1.234-B
Baú | Cuiabá - MT
CEP 78.008-000 | Fone: 65 2121-6700

• Rua Col. Ênio Pipino, 6905 | Sala 03
Setor Ind. Norte | Sinop - MT
CEP 78.550-556 | Fone: 66 3532-0222

• Recinto de Leilões | Caixa Postal 216
Água Boa - MT
CEP 78.635-000 | Fone: 66 3468-6600

Fotos tiradas Google na data de 18/03/2021.
Chácara GRUPAL AGROINDUSTRIAL, Confresa/MT.



VISTA AEREA DA CHACARA E CIDADE DE CONFRESA – MT

• Av. Hist. Rubens de Mendonça, 1.234-B
Baú | Cuiabá - MT
CEP 78.008-000 | Fone: 65 2121-6700

• Rua Col. Ênio Pipino, 6905 | Sala 03
Setor Ind. Norte | Sinop - MT
CEP 78.550-556 | Fone: 66 3532-0222

• Recinto de Leilões | Caixa Postal 216
Água Boa - MT
CEP 78.635-000 | Fone: 66 3468-6600

Fotos tiradas Google na data de 18/03/2021.
Chácara GRUPAL AGROINDUSTRIAL, Confresa/MT.



VISTA AEREA DA CHÁCARA E CIDADE CONFRESA - MT

ANEXOS

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO

Av. Betumarco, 35-B - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - CEP: 78.655-000 - Fone: (66) 3569-2058

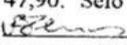
Vianei Baltasar Perius - Oficial Registrador

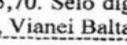
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 2.479

LIVRO: 02

FICHA: 01

(Protocolo nº 5.418, em 15/08/2012). **IMÓVEL: CHÁCARA GRUPAL AGROINDUSTRIAL**, situada na zona rural do Município de Confresa, Comarca de Porto Alegre do Norte, Estado de Mato Grosso, com **área de 19,3600ha** (dezenove hectares e trinta e seis ares), com os seguintes **limites e confrontações**: "Inicia-se o caminhamento pelo marco J1, cravado na faixa de domínio da Rodovia Estadual MT 430, a cidade de Confresa à Santo Antônio do Fontoura e terras remanescentes; segue com o rumo de 46°39'02" Az e distância de 644,00m até o marco J8, confrontando com área remanescente; segue com o rumo de 180°00'00" Sul e distância de 702,50m até o marco M7, confrontando com área remanescente; segue com o rumo de 270°00'00" Az e distância de 224,91m até o marco M1, confrontando com terras do Lote 08, do Projeto Confresa; segue com o rumo de 316°58'29" Az e distância de 356,50m até o marco J1, ponto inicial deste caminhamento, confrontando com terras da faixa de domínio da Rodovia Estadual MT 430. Descrição conforme mapa e memorial descritivo, assinados pelo agrimensor José Wanderley Sudário Esteves, CREA/MT 4142/TD, ART nº 1429014, quitada. **Dados do CCIR (2006/2007/2008/2009)**: Denominação do imóvel: Tapiraguaia I; Detentor: Nerci Wagner; CPF: 162.827.440-91; Código da Pessoa: 02.067.432-5; Código do imóvel rural nº 901.261.002.216-3; CCIK nº 04262903094; Localização do imóvel: Projeto Tapiraguaia lote 09, município de Porto Alegre do Norte/MT; Média Propriedade Produtiva; com 2,57 módulos rurais de 70,0389 cada, com 4,6400 módulos fiscais de 80,00ha cada; Área total: 371,4000ha; Fração Mínima de Parcelamento igual a 4,0000ha. **NIRF: 4.698.918-8. PROPRIETÁRIO: NERCI WAGNER**, brasileiro, divorciado, pecuarista, portador da cédula de identidade, RG nº 701.567, SSP/MT, inscrito no CPF/MF nº 162.827.440-91, residente e domiciliado na Avenida Airton Sena, nº 34, na Cidade de Confresa/MT. **Número do registro anterior**: desmembrado da Matrícula nº 1.098, Livro nº 02, deste Cartório, conforme AV-06-1098. Emolumentos: 47,90. Selo Digital: ACZ 78248, Porto Alegre do Norte/MT, 17 de agosto de 2012. O Oficial , Vianei Baltasar Perius.

R-01-2.479 (Protocolo nº 5.418, em 15/08/2012). **COMPRA E VENDA**. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em quinze de agosto de dois mil e doze (15/08/2012), às fls. 124/125, Livro nº 001, do 2º Tabelionato de Notas e Registro Civil de Confresa/MT, o proprietário **Nerci Wagner**, brasileiro, divorciado, pecuarista, portador da cédula de identidade, RG nº 701.567, SSP/MT, inscrito no CPF/MF nº 162.827.440-91, residente e domiciliado na Avenida Airton Sena, nº 34, na Cidade de Confresa/MT, **vendeu a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula**, com área de 19,3600ha, pelo valor de **R\$ 200.000,00** (duzentos mil reais), para a empresa **GRUPAL AGROINDUSTRIAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 08.045.552/0001-28 e na JUCEMAT nº 51.200.980.451, com sede na Rodovia BR 163, km 741,5, zona rural do Município de Sorriso/MT. Condições não constam. Preço quitado. ITBI recolhido pela Guia 64/2012, com avaliação do imóvel em R\$ 200.000,00. Emolumentos: R\$ 2.923,70. Selo digital: ACZ 78248. Porto Alegre do Norte/MT, 17 de agosto de 2012. O Oficial , Vianei Baltasar Perius.

AV-02-2.479 (Protocolo nº 14.994, de 03/02/2017). **INDISPONIBILIDADE**. Nos termos da decisão judicial de 13 de janeiro de 2017, assinada pelo Juiz de Direito Cláudio Roberto Zeni Guimarães, da Primeira Vara Civil Especializada em Falências, Recuperação Judicial e Cartas Precatórias, da Comarca de Cuiabá-MT, foi arrecadado e declarado indisponível este imóvel, nos autos do Processo nº 50992-05.2013.811.0041, código 847490, da referida Vara, em que são autores (pólo ativo) as empresas Grupal Agroindustrial S/A, Grupal Corretora de Mercadorias Ltda, e outros. A presente ordem foi encaminhada pelo Ofício nº 67/2017, de 01/02/2017, assinada pelo Gestor Judiciário Marcos Granado Martins, da vara

1234
ca

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO

Av. Betumarco, 35-B - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - CEP: 78.655-000 - Fone: (66) 3569-2058

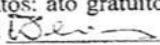
Vianeí Baltasar Perius - Oficial Registrador

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 2.479

LIVRO: 02

FICHA: 01-verso

judicial acima citada. Emolumentos: ato gratuito. Selo digital: AWI 78752. Porto Alegre do Norte/MT, 03 de fevereiro de 2017. O Oficial , Vianeí Baltasar Perius. -----



1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO
Av. Betumarco, 35-B - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - Cep: 78655-000
Fone: (66) 3569-2058 - email: vianeiperius@nortemt.com.br
Oficial Registrador: Vianeí Baltasar Perius

CERTIDÃO DA MATRÍCULA

Certifico e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula n. 2.479, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus além do que dela consta até a presente data e tem valor de certidão OBS: O reteido averbação e dou fé Porto Alegre do Norte - MT, 03 de fevereiro de 2017


Poder Judiciário-MT - Atos de Poder Judiciário - Cód. Control: 311
Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

M^{te} Madalena de M. Souza
Escrevente



1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

COMARCA DE PORTO ALEGRE DO NORTE - ESTADO DE MATO GROSSO
Av. Betumarco, 35-B - Centro - Porto Alegre do Norte - MT - Cep: 78655-000
Fone: (66) 3569-2058 - email: vianeiperius@nortemt.com.br
Oficial Registrador: Vianeí Baltasar Perius

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

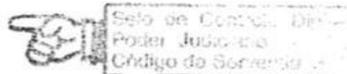
ATO DE NOTA E DE REGISTROS

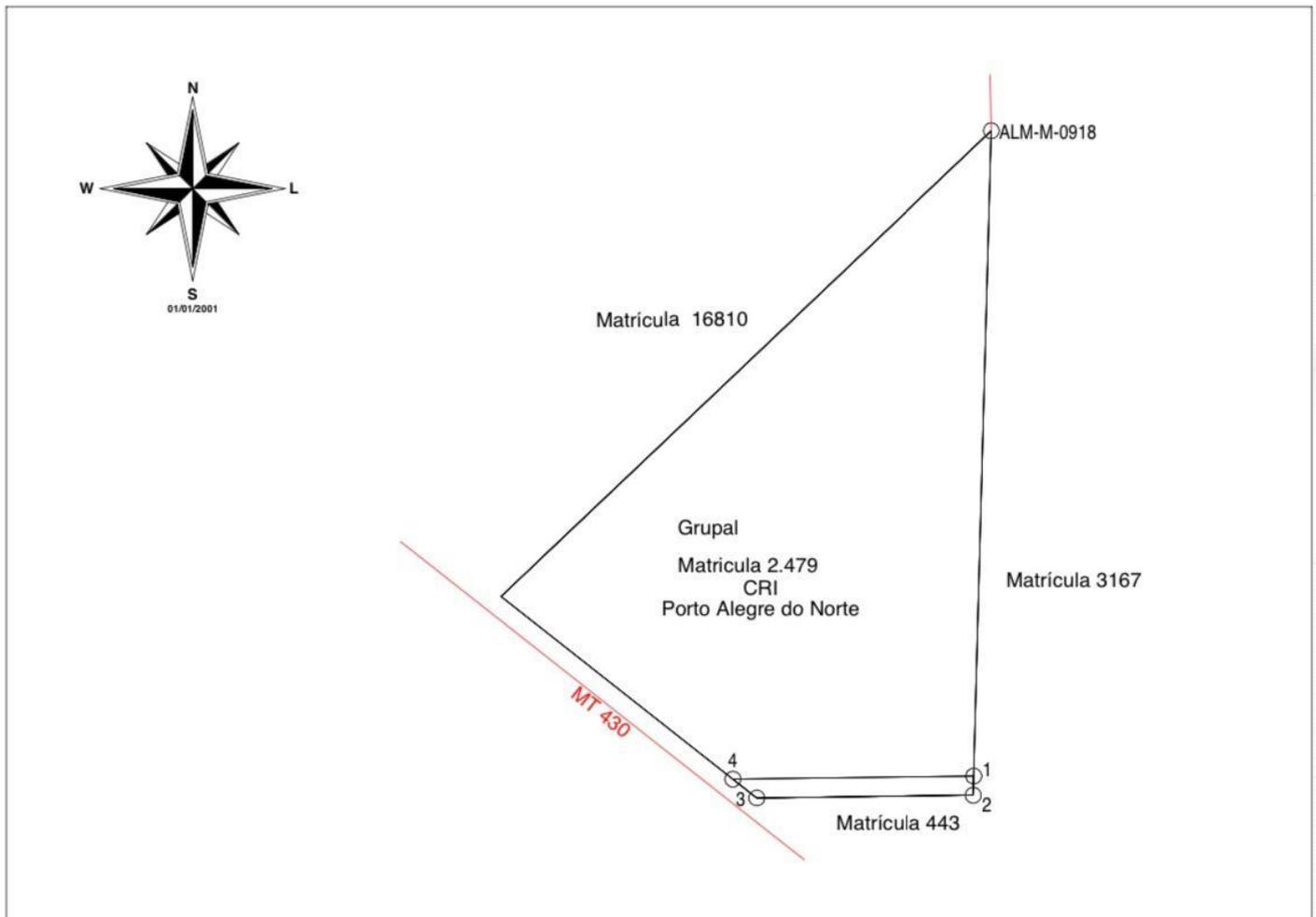
Cod. Ato(s) 134

Consulta: www.tjmt.jus.br/selos

AWI 78753 R\$ 0,00

Poder Judiciário-MT - Atos de Notas e de Registro - Cód. Control: 311
Consulte: www.tjmt.jus.br/selos





Cuiabá 18/03/2021.

Segue o presente Laudo de Avaliação em 10 páginas, todas digitadas em apenas um dos lados, carimbada e rubricada, recebendo esta última data de assinatura.

Os titulares do direito autoral deste trabalho somente autorizam sua reprodução nos casos legais cabíveis, com autorização expressa pelo solicitante, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou representante utilização dos direitos exclusivos dos autores, sendo que violação acarretará as penalidades cabíveis.

AGRO BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI 9228-JMT

CNPJ 05.071.802/0001-06

Bruno Leonardo Couto Oliveira CRECI 6954-FMT